

44

DENUNCIANTE: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL  
DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.  
INCLUPADO: QUIEN RESULTE RESPONSABLE.  
PROBABLES DELITOS: USO ILÍCITO DE  
ATRIBUCIONES Y FACULTADES Y/O LOS QUE  
RESULTEN.  
CARPETA DE INVESTIGACIÓN:  
FED/CDMX/SPE/0001745/2018

---

CIUDADANO AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO  
DE LA FEDERACIÓN TITULAR DE LA MESA V DE  
LA UNIDAD DE ATENCIÓN Y DETERMINACIÓN EN  
LA CIUDAD DE MÉXICO.

**JESÚS VÁZQUEZ BIBIAN**, en mi calidad de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, personalidad que tengo reconocida en la carpeta de investigación citada al rubro, ante Usted, con el debido respeto comparezco y expongo:

Que, por medio del presente, vengo a ampliar los hechos narrados en el escrito de denuncia y/o querella.

En primer lugar, sobre el hecho número (2) del escrito de denuncia y/o querella, quiero señalar que el señor **JOSÉ ANTONIO TINAJERO ZENIL** compareció el día nueve de junio de dos mil catorce a la celebración del convenio de colaboración, ahí mencionado, en representación del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**.

En segundo lugar, con relación al hecho número (3) del escrito de denuncia y/o querella, quiero señalar que el día veintinueve de junio de dos mil quince comparecieron el señor **LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL** en representación del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y el señor **RAFAEL ZAGA TAWIL** en representación **TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V.**, a la celebración del contrato de prestación de servicios mencionado en ese hecho.

45

En tercer lugar, sobre el hecho número (4) del escrito de denuncia y/o querella, quiero señalar, por un lado, que la fecha correcta de la celebración del contrato de prestación de servicios relacionado en ese hecho es el día seis de noviembre de dos mil quince; por otro lado, que a la celebración de dicho contrato comparecieron el señor LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL en representación del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y el señor RAFAEL ZAGA TAWIL en representación TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V.

En cuarto lugar, con relación al hecho número (5) del escrito de denuncia y/o querella, quiero señalar que el día veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis comparecieron el señor JUAN CRISTÓBAL GIL RAMÍREZ en representación del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y el señor RAFAEL ZAGA TAWIL en representación TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V. a la celebración del contrato de prestación de servicios mencionado en ese hecho.

Con el objetivo de demostrar los hechos narrados en esta ampliación y en el escrito de denuncia y/o querella, exhibo los documentos siguientes:

1. Convenio de colaboración de fecha nueve de junio de dos mil catorce.
2. Contrato de prestación de servicios de fecha veintinueve de junio de dos mil quince.
3. Contrato de prestación de servicios de fecha seis de noviembre de dos mil quince.
4. Contrato de prestación de servicios de fecha veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis.

No omito mencionar, que exhibiré los originales de tales documentos en el momento procesal oportuno.

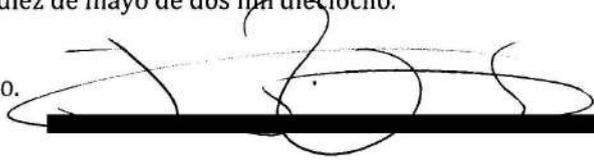
Por lo expuesto y fundado,

A USTED CIUDADANO AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, atentamente solicito se sirva:

ÚNICO. Tenernos por presentado en mi carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, ampliando los hechos del escrito de denuncia y/o querrela, exhibiendo los documentos mencionado en este escrito.

Ciudad de México, a diez de mayo de dos mil dieciocho.

PROTESTO LO NECESARIO.



INFONAVIT/TELRA02/JVB

trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

2. Cuenta con los conocimientos, experiencia, recursos y capacidad para dar cumplimiento a las obligaciones que adquiere bajo los términos de este Contrato Marco, y realizar los actos y actividades que se estipulan en el mismo.
3. Conoce la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible, por lo tanto declara que es encargado del tratamiento de los datos personales que el Infonavit en su caso le hubiera entregado en el marco del presente convenio. Asimismo, manifiesta que cuenta con los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.
4. Su representante legal acredita tener facultades suficientes para celebrar el presente convenio, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta, otorgada con fecha siete de mayo de dos mil catorce ante el señor licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez, notario público ciento cuarenta del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.
5. Que para el caso de (i) utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el presente convenio, de conformidad con los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, se obliga a contar con los elementos propios suficientes y con el perfil para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores, y en su caso, reconocer que es patrón directo de sus trabajadores, liberando a "EL INFONAVIT" de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegara a presentar; (ii) que subcontrate personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este contrato se sujeta a las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social en cuanto a responsabilidad solidaria en relación a las obligaciones laborales y de contribuciones de seguridad social, comprometiéndose a dejar a salvo y en paz a "EL INFONAVIT" de cualquier obligación no cumplida. Declara estar y mantenerse al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes le corresponde el número TRE 140507 122.

En el caso de que lleve a cabo contratación de trabajadores para la realización de las obligaciones previstas en el presente Convenio, se obliga a mantenerse al corriente en el pago de las cuotas obrero patronales y de las contribuciones de seguridad social y a informar al "EL INFONAVIT" su número de registro patronal.

6. Señala como su domicilio el ubicado en Paseo de Tamarindos 90, Torre I, Piso 22, colonia Bosques de las Lomas, México, D. F., código postal 05120.

Atento a lo anterior, las partes están conformes en sujetarse a las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** El objeto de este Convenio es establecer las bases de colaboración y coordinación entre las partes para (i) la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT"; y (ii) la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los Acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT", con opción a compra, y/o el intercambio de las viviendas entre éstos, a través de los fideicomisos descritos en este convenio.

El INFONAVIT y la PROMOTORA acordarán en instrumento o instrumentos por separado, los acuerdos a que llegaren a fin de dar cumplimiento a lo señalado en la cláusula siguiente siempre que "EL INFONAVIT" obtenga las autorizaciones institucionales correspondientes.

## SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A.- El INFONAVIT acuerda gestionar ante su Consejo de Administración la emisión de las autorizaciones, disposiciones administrativas y normativas de carácter general que permitan la ejecución del objeto del presente convenio conforme a los ordenamientos legales correspondientes.

Una vez contando en su caso con la autorización respectiva por parte del Consejo de Administración del INFONAVIT y dando estricto cumplimiento a cada uno de los puntos, precisiones y salvedades señalados en la resolución respectiva: el INFONAVIT se compromete a:

- 1.- Celebrar un contrato de fideicomiso con la PROMOTORA para promover la reparación y venta o renta de las viviendas que se recuperen (las "**Viviendas Recuperadas**"), en los siguientes términos y condiciones (el "**Fideicomiso de Reconstrucción**");

(a) Fideicomitente "A": Infonavit quien en tal carácter aportará o causará que se aporte al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, previa aceptación del Comité Técnico del Fideicomiso de Reconstrucción, la propiedad, titularidad y posesión de las Viviendas Recuperadas, libres de todo gravamen, carga o

limitación de dominio, al corriente en el pago de sus derechos, impuestos y contribuciones y libre de inquilinos o posesionarios de cualquier tipo.

(b) Fideicomitente "B": LA PROMOTORA quien en tal carácter, se obliga a realizar directamente y con sus propios recursos y no a través del Fideicomiso de Reconstrucción las obras de remodelación, readaptación y reconstrucción de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, las cuales deberán llevarse a cabo en los términos que le instruya el Administrador (como dicho término se define en el inciso (j) siguiente) (las "Obras y Mejoras"); y asimismo realizará las labores de promoción y comercialización para promover la enajenación y/o arrendamiento de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, preferentemente a los Acreditados y derechohabientes de "EL INFONAVIT" y/o en su caso con cualesquier terceros interesados en su adquisición o arrendamiento (respectivamente los "Adquirentes" o "Arrendatarios").

(c) Fideicomisario "A": El INFONAVIT, quien en tal carácter, tendrá derecho a recibir directamente de los adquirentes el valor de venta de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, y el importe de las rentas y demás ingresos derivados del arrendamiento de las Viviendas Recuperadas (los "Contratos de Arrendamiento"); en el entendido que el Infonavit pagará directamente a la Promotora como contraprestación por (i) los servicios de promoción, renta o venta de las Viviendas Recuperadas; y (ii) por las Obras y Mejoras realizadas por la Promotora, una cantidad equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del precio de enajenación de las Viviendas Recuperadas vendidas y una cantidad equivalente al 40% (cuarenta por ciento) de las rentas cobradas conforme a los Contratos de Arrendamiento.

(d) Fideicomisaria "B": La PROMOTORA, quien en tal carácter, tendrá derecho a recibir del Infonavit las cantidades descritas en el inciso c) anterior, equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del valor de venta de las Viviendas Recuperadas, aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción o rentadas como contraprestación por las Obras y Mejoras realizadas por la Promotora en las Viviendas Recuperadas rentadas que hayan sido enajenadas por el Fiduciario.

(e) Fiduciaria: La que de común acuerdo designen las Partes.

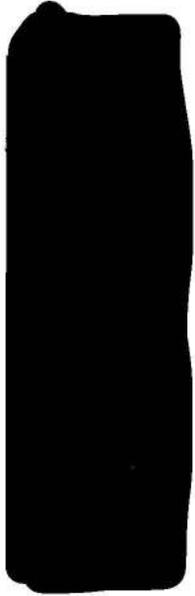
(f) Patrimonio del Fideicomiso: Formará parte del patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción y quedarán afectos al cumplimiento de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Recuperadas que adquiera la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso de Reconstrucción (el "Comité Técnico"); (ii) las Obras y Mejoras que realice la Fideicomitente "B" sobre las Viviendas Recuperadas; (iii) las cantidades en especie o efectivo que la Fiduciaria reciba como contraprestación por la enajenación de las Viviendas Recuperadas y

en su caso, de los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento; y (v) en general cualquier otro bien o derecho que por cualquier titulo legítimo llegue a adquirir la Fiduciaria en beneficio del Fideicomiso de Reconstrucción.

(g) Derecho de Reversión: El Fideicomitente "A" se reserva expresamente el derecho de readquirir la propiedad de las Viviendas Recuperadas que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, siempre que (i) haya transcurrido al menos un año calendario, contado a partir de la fecha de su aportación; y (ii) el Fideicomitente "A" está de acuerdo en pagar a la Fideicomitente "B" los gastos en los que hubiera incurrido para llevar a cabo dichas Obras y Mejoras, en el entendido de que la Fideicomitente "B" deberá acreditar al Fideicomitente "A" el monto que solicita le sea pagado, dicho monto no podrá exceder del 40% (cuarenta por ciento) del valor de la vivienda. El Fideicomitente "A" tendrá el derecho de readquirir la propiedad de las Viviendas Recuperadas aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción no obstante no hubiera transcurrido un año calendario desde la fecha de su aportación, ya sea que a la Vivienda Recuperada se le hubieran efectuado o no las Obras y Mejoras, siempre que el número de viviendas a readquirir no exceda el 5% (cinco por ciento) del total de las viviendas aportadas al Fideicomiso, en el entendido, en su caso, el Fideicomitente "A" pagará a la Fideicomitente "B" las Obras y Mejoras realizadas.

(h) Fines del Fideicomiso: Los fines primordiales del Fideicomiso consisten en que la Fiduciaria del Fideicomiso de Reconstrucción: (i) adquiera la propiedad de las Viviendas Recuperadas y las destine única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le indique el Comité Técnico; (ii) le entregue la posesión física de las Viviendas Recuperadas a la Fideicomitente "B" y le permita realizar directa o indirectamente las Obras y Mejoras sobre las mismas; (iii) transmita la propiedad y titularidad de las Viviendas Recuperadas a las personas y en los términos y condiciones que le indique el Comité Técnico y en su caso, transmita a los Fideicomisarios en el porcentaje que a cada uno de ellos corresponda, el producto de la enajenación de las Viviendas Recuperadas; (iv) celebre los Contratos de Arrendamiento, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca el Comité; (v) transmita los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento conforme a las instrucciones del Comité Técnico; (vi) extinga parcialmente y de pleno derecho el Fideicomiso, con relación a las Viviendas Recuperadas que sean enajenadas; y (vii) otorgue los poderes y facultades a la persona o personas que le indique el Comité Técnico para que realicen los actos o actividades que sean necesarias y convenientes para la defensa del patrimonio del Fideicomiso de Reconstrucción, y en su caso, lograr la consecución de los fines del mismo; en el entendido de que las facultades para actos de dominio sólo podrán ser ejercidas por la Fiduciaria cuando reciba instrucciones expresas y en tal sentido por el Comité Técnico.

(i) Comité Técnico: El Fideicomiso contará con un Comité Técnico para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitado y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines del



Fideicomiso de Reconstrucción. El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del INFONAVIT y tres designados por la PROMOTORA. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría de votos. Ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

(j) Administrador del Fideicomiso: La PROMOTORA contará con facultades para designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Reconstrucción; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso de Reconstrucción.

2.- Celebrar con la PROMOTORA un contrato de fideicomiso para promover el intercambio de las viviendas propiedad de los acreditados del Infonavit (los "Acreditados" <sup>1</sup>), conforme a los siguientes términos y condiciones (el "Fideicomiso Swap"):

(a) Fideicomitentes "A": Los Acreditados del Infonavit, pertenecientes tanto al régimen ordinario de amortización como al régimen especial de amortización, que cumplan con los requisitos que defina el Consejo de Administración del INFONAVIT mediante reglas de carácter general (en lo sucesivo, las "Reglas de Operación"), quienes en tal carácter, transmitirán con derecho de reversión al patrimonio del Fideicomiso Swap, la propiedad, titularidad y posesión de casas habitación, nuevas o usadas, financiadas por el INFONAVIT que sean cómodas e higiénicas, estén ubicadas en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana, tengan servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje, tengan la vida útil que al efecto definan las Reglas de Operación (las "Viviendas Swap").

La aportación de las Viviendas Swap se realizará con el propósito de adquirir el derecho de ejercer alguna de las siguientes opciones de intercambio (las "Opciones de Intercambio"), en los términos y condiciones definidos en las Reglas de Operación Vive Swap: (i) Opción Cambia tu Casa: Consistente en la facultad de los Fideicomitentes "A" de seleccionar y adquirir, a cambio de su aportación al Fideicomiso Swap, la propiedad de una Vivienda Swap, nueva o usada, de igual o distinto valor a la aportada por el Fideicomitente "A" de que se trate, que cumpla los requerimientos y necesidades del Fideicomitente "A" en materia de valor, ubicación, superficie y servicios accesorios; y (ii) Opción Swap ROC: Consistente en la facultad de los Fideicomitentes "A" de seleccionar y adquirir, a cambio de su aportación al Fideicomiso Swap, una Vivienda Swap en renta con opción de compra, nueva o usada, de igual o distinto valor a la aportada por el Fideicomitente "A" de que se trate, que cumpla con los requerimientos del Acreditado en materia de valor, ubicación, superficie y servicios accesorios, en el

entendido de que la opción de compra en ningún caso tendrá un plazo inferior a cuatro años.

Para garantizar y facilitar el ejercicio de la Opción de Intercambio seleccionada por los Fideicomitentes "A" y la selección de las Viviendas Swap que serán arrendadas por los Fideicomisarios "B", según corresponda, la PROMOTORA ofrecerá al Fideicomisario de que se trate, las Viviendas Swap que tuviera disponibles (el "Inventario") y que satisfagan los requerimientos de ubicación y características solicitadas por el Fideicomisario.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio. En el entendido de que las Viviendas Swap sobre las que se haya perdido el derecho de reversión por virtud de un Intercambio Externo (las "Viviendas por Intercambiar"), continuarán afectas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso Swap.

Los requisitos, términos y condiciones que deben satisfacer los derechohabientes y acreditados del INFONAVIT para tener el carácter de Fideicomitentes "A" del Fideicomiso Swap, así como las características mínimas de los inmuebles que son susceptibles de aportarse al Fideicomiso Swap se definirán en las Reglas de Operación.

Mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio, la aportación de las Viviendas Swap al patrimonio fideicomitado no dará lugar a la extinción del crédito que tenga el Fideicomitente "A" de que se trate frente al Infonavit ni tampoco a la suspensión de la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes ya sea que éstas se realicen mediante el descuento del patrón o ya sea que el acreditado este sujeto al régimen de amortización especial y pague directamente dichas amortizaciones al Infonavit. Asimismo, mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio, conservará la obligación de realizar el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda Swap de que se trate.

(b) Fideicomitente "B": La Promotora, quien en tal carácter se obliga a realizar directamente y no a través del Fideicomiso Swap la: (i) remodelación, readaptación, obras y mejoras a las Viviendas Swap, en los términos que le instruya el Administrador (como dicho término se define en el inciso (i) siguiente) y (ii) promoción y comercialización para la enajenación y/o arrendamiento de las Viviendas Swap, preferentemente con los Acreditados del Infonavit y/o en su caso con cualesquier tercero interesado en su adquisición o arrendamiento (respectivamente los "Adquirentes" o "Arrendatarios").

(c) Fideicomisarios "A": Los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la transmisión al

Fideicomiso Swap de la Vivienda Swap de la que sean propietarios, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio.

Los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al INFONAVIT y no por conducto del Fideicomiso Swap, las amortizaciones mensuales para el pago de los créditos que, en su caso, el Infonavit les haya otorgado para ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio.

(d) Fideicomisarios "B": Trabajadores en activo Acreditados y derechohabientes del Infonavit sujetos al régimen ordinario de amortización que no cumplen con los requisitos establecidos en las *"Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"* (las *"Reglas de Otorgamiento de Créditos"*) y que, sin embargo, cumplen con los requisitos previstos en las Reglas de Operación para obtener en arrendamiento una Vivienda Swap con opción de compra respecto de dicha vivienda en un periodo no menor de cuatro años.

Los Fideicomisarios "B" pagarán las rentas bajo el régimen ordinario de amortización al Infonavit o a quien resulte cesionario de la Vivienda Swap arrendada y/o del contrato de arrendamiento respectivo.

(e) Fideicomisario "C": La Promotora, quien en tal carácter tendrá el derecho de (i) cobrar, directamente al Infonavit y no a través del Fideicomiso Swap, la cantidad equivalente al 30% (treinta por ciento) del valor de la vivienda por cada intercambio Interno y/o Intercambio Externo, efectivamente realizado; y (ii) de percibir el 30% (treinta por ciento) de las cantidades que reciba el Infonavit por la renta y/o la venta de las Viviendas Swap.

(f) Fideicomisario "D": El Infonavit quien en tal carácter será el beneficiario de las Viviendas Swap intercambiadas y que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Swap.

(g) Fiduciaria: La que las Partes de común acuerdo designen.

(h) Comité Técnico: El Fideicomiso Swap contará con un Comité Técnico que determinará la forma en que se dará cumplimiento a los fines del Fideicomiso Swap; el destino de los bienes fideicomitidos y sus rendimientos; la forma y términos en los que se desarrollarán las actividades que se realizan a través del Fideicomiso Swap y cualquier otro asunto relacionado con dicho contrato. El Comité Técnico, será integrado por tres representantes del INFONAVIT y tres designados por la PROMOTORA. Cada miembro del Comité tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría de votos. Ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

(i) La PROMOTORA contará con facultades para designar al Administrador del Fideicomiso Swap; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento

del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso Swap.

(j) Patrimonio del Fideicomiso Swap: Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Swap y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Swap aportadas por los Fideicomitentes "A"; (ii) las mejoras, adiciones, obras y construcciones que la Promotora realice sobre las Viviendas Swap; (iii) las contraprestaciones que reciba el Fideicomiso Swap por la aportación de las Viviendas Swap arrendadas al patrimonio del Fideicomiso Fibra (como dicho término se define más adelante), las que se distribuirán de la siguiente forma: (1) El Infonavit percibirá el 60% (sesenta por ciento) de la contraprestación; y (2) la Promotora recibirá el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación; y (iv) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Swap, incluyendo los derechos derivados de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines de dicho fideicomiso.

(k) Fines del Fideicomiso: Las Partes convienen en que los fines del Fideicomiso Swap serán:

- i. Que el Fiduciario reciba en aportación de los Fideicomitentes "A", la propiedad de las Viviendas Swap, en los términos y condiciones que le instruya el Comité Técnico.
- ii. Que el Fiduciario reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso Swap, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.
- iii. Que el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso le entregue a la Promotora la posesión de las Viviendas por Intercambiar a fin de que realice los trabajos que, a juicio de la Promotora, resulten necesarios y convenientes para la reparación, acondicionamiento y rehabilitación de las Viviendas por Intercambiar y para que dicha Promotora lleve a cabo sus actividades de promoción y oferta de las Viviendas Swap con los potenciales adquirentes o arrendatarios.
- iv. Que el Fiduciario enajene las Viviendas Swap arrendadas o ceda los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento existentes sobre las Viviendas Swap al Fideicomiso Fibra, en los términos y condiciones que al efecto le indique el Comité Técnico.

- v. Que el Fiduciario otorgue poderes a la Promotora, con facultades suficientes para que en su nombre y representación, celebre los contratos preparatorios para la enajenación o renta de las Viviendas Swap, en los términos, plazos y condiciones que establezca el Comité Técnico del Fideicomiso Swap.
- vi. Que de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario transmita la propiedad de las Viviendas Swap conforme a los Intercambios Internos que se lleven a cabo, en cuyo caso el Fideicomiso Swap se extinguirá parcialmente con relación a las Viviendas Swap así transmitidas y escrituradas.
- vii. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, transmita la propiedad de las Viviendas Swap a intercambiar a las personas que le indique el INFONAVIT, en cuyo caso el Fideicomiso Swap se extinguirá parcialmente con relación a las Viviendas Swap así transmitidas y escrituradas.
- viii. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, transmita la propiedad u otorgue en arrendamiento las Viviendas Swap a los Fideicomisarios del Fideicomiso Swap.
- ix. Que el Fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico, otorgue en arrendamiento las Viviendas Swap a los Arrendatarios.
- x. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico otorgue poderes a la persona o personas que le indique el Comité Técnico para que realicen todos los actos o actividades que sean necesarios y convenientes para lograr la consecución de los fines del fideicomiso, en el entendido de que las facultades para actos de dominio sólo podrán ser ejercidas por el Fiduciario cuando reciba instrucción expresa y en tal sentido por el Comité Técnico y sean ratificadas en la escritura correspondiente por el o los delegados que para tal efecto designe el propio Comité Técnico.
- xi. Las demás que deriven del presente convenio para la consecución de los fines del Fideicomiso Swap.

3.- Celebrar con la PROMOTORA un contrato de fideicomiso para promover la renta de las Viviendas propiedad de los Acreditados del Infonavit, bajo los siguientes términos y condiciones (el "Fideicomiso Fibra"):

(a) Fideicomitentes: (i) Fundadores: el INFONAVIT y la PROMOTORA y (ii) cualquier persona ("**Aportante**") que aporte Viviendas rentadas con o sin opción a compra (las "**Viviendas Rentadas**"). cuya propiedad aporte al Patrimonio del Fideicomiso Fibra, con o sin derecho de reversión, en el entendido que si el arrendatario ejerce la opción de compra, se entenderá que en ese momento el

aportante pierde el derecho de reversión. La opción de compra de las Viviendas Rentadas únicamente podrá ejercerse cuatro años después de su aportación al Fideicomiso Fibra.

(b) Fideicomisarios: (i) Los Fideicomitentes para recibir del Fideicomiso Fibra la contraprestación pactada, en especie o en efectivo, por la aportación de las Viviendas Rentadas al patrimonio del Fideicomiso Fibra; y (ii) las personas que adquieran los CBFIs que en su caso emita el Fideicomiso Fibra.

(c) Fiduciario: El que elijan de común acuerdo las Partes.

(d) Representante Común de los Tenedores de los CBFIs: La institución bancaria que de común acuerdo determinen el INFONAVIT y la PROMOTORA.

(e) Fines del Fideicomiso Fibra: (i) Que la Fiduciaria reciba y conserve la propiedad de las Viviendas Rentadas, o los derechos de cobro de las rentas de las referidas Viviendas Rentadas o en su caso, otorgue financiamiento para la adquisición y construcción de casas habitación que se destinen al arrendamiento en los términos y para los efectos indicados en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) que el Fiduciario, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, emita CBFIs y en su caso, los coloque entre el gran público inversionista para obtener los recursos necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra.

(f) Patrimonio del Fideicomiso Fibra: Las Viviendas Rentadas, los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento existentes respecto de dichas viviendas y en su caso, los ingresos adquiridos con motivo del otorgamiento de financiamiento para la adquisición y construcción de casas habitación, así como los recursos provenientes de la colocación de los CBFIs que el Fiduciario coloque en forma privada o entre el gran público inversionista.

(g) Comité Técnico: (i) En caso de que no exista emisión de CBFIs la Promotora designará a la mayoría de los miembros del Comité Técnico; (ii) en el caso de que se emitan CBFIs, pero éstos se coloquen de forma privada, el Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit y tres miembros designados por la Promotora, siendo este órgano el encargado de resolver todo lo relativo a la administración del patrimonio fideicomitado; determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines del Fideicomiso Fibra; el destino de los bienes fideicomitados y sus rendimientos; la forma y términos en los que se desarrollarán las actividades que se realizan a través del Fideicomiso Fibra y cualquier otro asunto relacionado con dicho contrato, en el entendido de que cada miembro tendrá un voto y el Comité Técnico tomará sus decisiones por mayoría de votos, ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas; y (iii) en caso de que exista emisión de CBFIs y los mismos se coloquen entre el gran público inversionista, en cuyo caso la mayoría de los integrantes del Comité Técnico serán designados por la PROMOTORA conforme las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y sus

disposiciones reglamentarias que resulten aplicables, deberá incluirse en el Comité Técnico al menos a tres representantes del Infonavit.

La PROMOTORA contará con facultades para designar al Administrador del Fideicomiso Fibra; el Comité Técnico tendrá facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo, ejecutar y decidir, la operación diaria del Fideicomiso Fibra.

4.- Colaborar con la PROMOTORA en el desarrollo, implementación y difusión de los sistemas y programas necesarios para coadyuvar a la solución de la problemática que afecta a las Viviendas Recuperadas y para coadyuvar a facilitar el intercambio de Viviendas Swap entre sus Acreditados con base en una correcta evaluación de ubicación, salario, servicios y espacios de la vivienda, evitando así su abandono y el incumplimiento en el pago de los créditos por los acreditados, en dicha colaboración el INFONAVIT proporcionará a la PROMOTORA todos aquellos datos que ésta necesite para dar cumplimiento a sus obligaciones bajo el presente convenio, facilitando el acceso a los medios en los que la misma se contiene y restringido al objeto del presente convenio y con estricto apego a las leyes aplicables.

5.- Colaborar con la PROMOTORA en el desarrollo de los sistemas necesarios para la implementación y ejecución del objeto del presente contrato.

La PROMOTORA manifiesta su conformidad de que el INFONAVIT no es responsable de las obligaciones estipuladas en la presente cláusula, si su Honorable Consejo de Administración no autoriza los esquemas y productos objeto del presente contrato, en cuyo caso el INFONAVIT no está obligado con la PROMOTORA a realizarle pago alguno y está no podrá ejercitar acción legal alguna en contra del INFONAVIT, excepto en el caso de que que el INFONAVIT incumpla con la Exclusividad a que se refiere el presente convenio.

## B.- DE LA PROMOTORA

La PROMOTORA, sujeto a que el Consejo de Administración del INFONAVIT autorice la ejecución de este convenio, se obliga a:

1. Crear, desarrollar, ejecutar e impulsar los programas y sistemas para rehabilitar las viviendas y promover su venta o renta en los términos indicados en los fideicomisos que se constituyan conforme al presente convenio (los "Fideicomisos"); en el entendido que la PROMOTORA conservará en todo momento la propiedad intelectual e industrial de dichos programas y sistemas.

2. Promover la venta y renta de las viviendas entre los Acreditados del INFONAVIT, en los términos de los Fideicomisos que en su caso se celebren.

3. Erogar los recursos económicos que sean necesarios para la realización de las obras, reparaciones, mejoras y promoción de las viviendas que conforme al presente convenio, el H. Consejo de Administración determine para ser aportadas a cualquiera de los Fideicomisos, en el entendido que dichas obras y mejoras podrán ser realizadas directamente por la PROMOTORA, o bien, a través de los terceros que libremente decida subcontratar para la realización de dichas actividades, pero siempre bajo la responsabilidad y cargo exclusivo de la PROMOTORA.

4. Aportar los recursos humanos, materiales y económicos necesarios y suficientes para coadyuvar en el desarrollo, implementación, ejecución y difusión de los programas y sistemas necesarios para alcanzar los fines que persigue el presente instrumento y aquellos que derivado de éste se suscriban.

**TERCERA. MESAS DE TRABAJO.** Una vez suscrito este convenio, y en el periodo en el que se gestiona la autorización del H. Consejo de Administración del INFONAVIT los programas y productos diseñados en paquete por la PROMOTORA serán tratados en las Mesas de Trabajo que se formen y sean necesarias según la especialidad del asunto a tratar, a más tardar dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de firma del presente convenio, las cuáles tendrán el cometido de definir los temas objeto del mismo.

**CUARTA. SEGUIMIENTO.** Las partes acuerdan darle seguimiento a los compromisos adquiridos en este convenio dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, en lugar previamente definido por las partes.

**QUINTA. EXCLUSIVIDAD.** Una vez autorizado por su H. Consejo de Administración, "EL INFONAVIT" se abstendrá de constituir o participar en terceros fideicomisos en términos y con fines o características similares que el "Fideicomiso Fibra" y el "Fideicomiso Swap". Asimismo, en caso de ser autorizado a la celebración de los Fideicomisos por su órgano de gobierno, el INFONAVIT está de acuerdo en abstenerse de otorgar acceso a, y/o proporcionar a terceros, la información que proporcionará a LA PROMOTORA para los mismos fines plasmados en el presente instrumento.

El Infonavit, está de acuerdo en respetar la exclusividad a que se refiere la presenta clausula, en las variantes, mejoras y evoluciones a los Fideicomisos y Programas que se encuentran contenidos en el presente convenio, los cuales se irán desarrollando de comun acuerdo entre las partes.

**SEXTA. ENTREGA Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN.** A solicitud de la PROMOTORA, el Infonavit, le entregará, previa autorización del H. Consejo de Administración, conforme a las disposiciones legales aplicables, la información que esté en su poder y que sea necesaria para complementar el diseño de los

programas y cumplir las obligaciones de la PROMOTORA bajo el presente convenio.

La PROMOTORA se compromete a devolver al Infonavit la información que hubiera recibido de éste. Dicha entrega deberá verificarse dentro de los siguientes treinta días de recibida la notificación de terminación de los Fideicomisos o este instrumento, según sea aplicable.

**"LAS PARTES"** convienen y se obligan en que toda la información que reciban en el marco del presente convenio tiene el carácter de confidencial, siempre que se notifique con dicho carácter, siendo de uso exclusivo de las mismas, sus funcionarios y asesores, para la consecución de sus fines y no podrá ser difundida a terceros; por lo tanto, mantendrán en todo tiempo dicha información como confidencial de conformidad con lo estipulado en el presente documento legal. Asimismo, se obligan a no divulgarla por algún medio escrito, verbal, visual, electrónico, magnético, planos, dibujos, diagramas o de cualquier otra forma, sin autorización previa de la otra parte; salvo los casos en que se trate de juicios y procedimientos en que sean parte y en los casos previstos por ley, situación en la cual deberá hacerse saber a la otra parte de esa circunstancia en un plazo no mayor de 5 días hábiles.

Con el objeto de lograr la no divulgación a que se refiere la presente cláusula, **"LAS PARTES"** se obligan a proteger y marcar como confidencial toda la información que entregue cada una a la otra y a tomar las medidas necesarias para asegurarse que sólo sea conocida por un número restringido del personal directamente relacionado con los fines para los que se proporciona la información en los términos de este Convenio.

**"LAS PARTES"** se dan por enteradas de que cualquier acto de revelación o divulgación de la información, les hará acreedoras tanto a ellas como a sus funcionarios, de las sanciones contenidas en las leyes aplicables, responsabilidad de la que harán saber a estos últimos que de manera directa e indirecta manejen la información confidencial materia de este Convenio.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o de propiedad exclusiva alguna de las partes: (i) la información que sea o se convierta en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra parte, (ii) la información que haya estado a disposición de la otra parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra parte en virtud de este convenio, o (iii) la información que es, o fue, desarrollada de forma independiente por cualquier parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra parte.

**SEPTIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL.** La **PROMOTORA** conviene, acepta y se obliga, que en su carácter de empresa legalmente establecida, en caso de utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones de este convenio, contará con los elementos propios y suficientes en los términos de los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, y cumplir con las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social, así mismo que será responsable de sus obligaciones laborales con las empresas o personas físicas que contrate, para el debido cumplimiento del presente convenio, por lo que asume la relación laboral de todas y cada una de las personas que con cualquier carácter intervienen bajo sus órdenes ya sea de manera directa o indirecta para el desarrollo y ejecución de los servicios pactados en el presente instrumento, asumiendo consecuentemente toda la obligación derivada de tal hecho, como son el pago de salarios, de cuotas obrero-patronales al Instituto Mexicano del Seguro Social, retención de Impuestos sobre Productos de Trabajo y pago de los mismos, pago de aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pago de indemnizaciones derivadas de las demandas laborales que sus trabajadores o terceros le interpongan, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, así como el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones de trabajo a que su personal tenga derecho, relevando en su caso y desde este momento a "**EL INFONAVIT**" y sus funcionarios de toda responsabilidad laboral, y de cualquier naturaleza jurídica, presente o futura en la que pudiera verse involucrado por razón de las demandas que en ese sentido le interpongan los trabajadores que presten servicios con motivo del cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente convenio.

En este mismo acto la **PROMOTORA** reconoce que "**EL INFONAVIT**" no ejerce o ejercerá algún tipo de dirección en el personal, y en su caso, la **PROMOTORA** proporcionará el entrenamiento y capacitación de su personal para otorgar los servicios sujetos de este convenio y que contará con instalaciones propias para llevar a cabo dichos actos. En caso de que por su naturaleza parte de los servicios los preste en las instalaciones de "**EL INFONAVIT**" esto no implicará que haya asignación de lugar de trabajo para los empleados de la **PROMOTORA**.

**OCTAVA. DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES.** En el caso de que se presentara alguna reclamación o controversia derivada de la inobservancia o incumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares por causas imputables a la **PROMOTORA** ésta se obliga a sacar en paz y a salvo al **INFONAVIT** de cualquier controversia legal contra "**EL INFONAVIT**"

**NOVENA. VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato, así como en su caso el número de viviendas objeto del mismo, será determinado por el Honorable Consejo de Administración del **INFONAVIT**.

**DECIMA. MODIFICACIONES.** El presente Convenio podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo entre las partes. Las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir de su suscripción.

**DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS.** Las partes señalan como sus domicilios convencionales para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones y en general para todo lo relacionado con el presente convenio, los señalados en las Declaraciones de las partes.

Cualquier cambio de domicilio de las partes, deberá ser notificado con 30 (treinta) días de anticipación, en caso contrario, todas las notificaciones se tendrán como válidamente hechas en los domicilios señalados en las Declaraciones correspondientes.

**DÉCIMA SEGUNDA. INTERPRETACIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Las partes convienen que el presente Convenio es producto de la buena fe, por lo que procurarán que toda controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento y operación del mismo sea resuelta amigablemente y de común acuerdo.

**DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN.** Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se someten a las leyes aplicables y tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que expresamente renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

*LEIDO* el presente Convenio y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman en cuatro tantos para su constancia y validez en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día nueve de junio del año dos mil catorce.

Por  
INFONAVIT



Lic. José Octavio Tinajero Zenil

Por  
Terla Realty SAPI de CV



Lic. Rafael Zaga Tawil

2 63



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL SEÑOR INGENIERO LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL; Y POR LA OTRA "TELRA REALTY", S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### ANTECEDENTES.

I. El Infonavit tiene por objeto, entre otros, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para: (i) la adquisición en propiedad de Viviendas cómodas e higiénicas; (ii) la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus Viviendas; y (iii) el pago de los pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

II. Para la consecución de su objeto, el Infonavit otorga Créditos a los Acreditados quienes, en tal carácter y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas y existentes al amparo de los Créditos, constituyen hipoteca sobre sus Viviendas a favor del Infonavit.

III. El Infonavit enfrenta retos en la administración de su cartera hipotecaria por una disminución en la satisfacción de los Acreditados debido a que las necesidades de Vivienda de los Acreditados cambian a lo largo de su vida laboral. Como consecuencia de lo anterior, muchas Viviendas se encuentran desocupadas, abandonadas, u otorgadas en Renta Irregular.

IV. Existe un incremento en la cartera REA, la cual tiende a deteriorarse de manera más acelerada y el inventario de las Viviendas Recuperadas incrementa conforme pasa el tiempo.

V. El Infonavit ha identificado que las condiciones de las Viviendas Recuperadas, son precarias, carecen de mantenimiento y sus servicios básicos no están funcionando o se encuentran en malas condiciones de higiene y seguridad, lo que impide o dificulta su renta o venta.

VI. El Infonavit requiere crear programas que permitan la movilidad hipotecaria con el fin de permitir a los Acreditados cubrir sus necesidades de Vivienda que se modifican a lo largo de su vida laboral y evitar con ello que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de la familia ocasionen el deterioro en la calidad de vida de los Acreditados y la pérdida de interés en su Vivienda.

VII. Con el objeto de coadyuvar en la solución de la problemática del Infonavit, el Infonavit y el Promotor celebraron el Convenio de Colaboración y



conforme al mismo y a las negociaciones sostenidas por las Partes, el Promotor ha diseñado el Programa Movilidad objeto de este Contrato.

## DECLARACIONES

I. Declara el Infonavit por conducto de su representante que:

(a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que ha sido creado y es regido por la Ley del Infonavit y que tiene como objeto fundamental: (i) administrar los recursos del "*Fondo Nacional de la Vivienda*"; y (ii) operar un sistema de financiamiento que permita a los Derechohabientes obtener Crédito barato y suficiente para la adquisición de Viviendas cómodas e higiénicas.

(b) Su representante cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato, según consta en la escritura pública número treinta mil cuatrocientos setenta y ocho, otorgada con fecha cuatro de agosto de dos mil catorce, ante el señor licenciado Alfredo Caso Velázquez, notario público diecisiete del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.

II. Declara el Promotor por conducto de su representante que:

(a) Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta, de fecha siete de mayo de dos mil catorce, otorgada ante el notario público número ciento cuarenta del estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, licenciado Edgar Rodolfo Macedo Núñez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal el día 5 de agosto de 2014, bajo el Folio Mercantil 519757 - 1.

(b) Cuenta con los conocimientos, experiencia, recursos y capacidad para dar cumplimiento a las obligaciones que adquiere bajo los términos de este Contrato y realizar los actos y actividades que se estipulan en el mismo.

(c) Conoce los Lineamientos de Transparencia y acceso a la información, archivos, protección de datos personales del Infonavit y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible por lo que se refiere a los datos personales de los Derechohabientes y de los Acreditados, que el Infonavit le proporcione en términos del presente Contrato. Asimismo, manifiesta que cuenta con los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.

**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

65



(d) Su representante legal acredita tener facultades suficientes para celebrar el presente contrato, según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) que antecede, facultades que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.

(e) Que para el caso de: (i) utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el presente Contrato, de conformidad con los artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, se obliga a contar con los elementos propios suficientes para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores, y en su caso, reconocer que es patrón directo de sus trabajadores, liberando al Infonavit de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegare a presentar; (ii) subcontratar personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este Contrato, se sujeta a las obligaciones establecidas en el artículo 15 de la Ley del Seguro Social respecto a la responsabilidad solidaria en relación con las obligaciones laborales y contribuciones de seguridad social: comprometiéndose a sacar en paz y a salvo al Infonavit de cualquier obligación no cumplida.

(f) Que está y se mantendrá al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, manifestando estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número TRE 140507 122.

(g) Que en caso contratar trabajadores para cumplir con las obligaciones previstas en el presente Contrato, se obliga a mantenerse al corriente en el pago de las cuotas obrero patronales y de las contribuciones de seguridad social y a informar al Infonavit su número de registro patronal.

(h) Que (i) conoce la normatividad y la operación del Infonavit; (ii) cuenta con los recursos y experiencia para desarrollar los Programas de Vivienda del Promotor; y (iii) sus accionistas, directivos y funcionarios han diseñado y/o participado y/o operado en México, fideicomisos de inversión en bienes raíces cuyo patrimonio se encuentran dentro de los tres primeros lugares, considerando el valor de sus activos.

**III.** Declaran conjuntamente las Partes por conducto de sus respectivos representantes legales:

(a) Que no obstante que al amparo del Convenio de Colaboración siguen negociando algunos de los Programas de Vivienda del Promotor; es su voluntad celebrar este Contrato para convenir los términos y condiciones bajo los cuales el Promotor desarrollará, implementará, operará y administrará el Programa de Movilidad materia de este Contrato.

(b) Que mutua y recíprocamente se reconocen la personalidad y representación con la que cada una de las Partes comparece a la firma de este Contrato.



(c) Que han obtenido todos los permisos y autorizaciones necesarios para celebrar este Contrato por lo que las obligaciones a su cargo derivados del mismo son válidas y vinculantes y su cumplimiento será exigible en su contra.

(d) Que la suscripción de este Contrato y la realización de los actos jurídicos aquí previstos: (i) no violan lo establecido en ninguna disposición legal, derechos de terceros, ni lo establecido en resolución judicial, administrativa, laudo, sentencia, permiso o decreto alguno; y (ii) no constituyen incumplimiento de cualesquiera obligaciones asumidas por cualquiera de las Partes con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato, o de cualesquiera garantías otorgadas por ellas, en cualquier acto jurídico del cual sean parte o por el cual estén obligadas.

(e) Que la información que cada una de ellas proporcionó para la elaboración de este Contrato es verdadera y completa en todos los aspectos relevantes para el alcance y contenido del presente instrumento.

(f) Que la firma de este Contrato significa la manifestación de su voluntad para obligarse en los términos del mismo, por lo que la suscripción de este documento bastará para comprobar legalmente su acuerdo de voluntades y que no se encuentra afectado por error, dolo, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento.

Atento a lo anterior, las Partes están conformes en obligarse en los términos y condiciones que se indican en las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.      Definiciones e Interpretación.

1.01 Definiciones. Cuando se utilicen en el presente Contrato con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los siguientes términos tendrán los significados que se señalan a continuación:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <u>"Acreditados"</u>                  | Significa los Derechohabientes que han obtenido un Crédito del Infonavit.   |
| <u>"Bases de Datos del Infonavit"</u> | Significa la información requerida por el Promotor para el "Programa de Movilidad" y que exista en las bases de datos del Infonavit o de aquella que provenga de cualquier otra institución con la que el Infonavit tenga, o en su caso celebre, convenios de intercambio de información, siempre y cuando quede limitada a la autorizada en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, a lo establecido por los Órganos Colegiados, entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios. |



“ <u>CESI's</u> ”	Significa los Centros de Servicio del Infonavit
“ <u>Contraprestación del Promotor</u> ”	Tienes el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta de este Contrato.
“ <u>Contrato</u> ”	Significa este contrato.
“ <u>Convenio de Colaboración</u> ”	Significa el convenio de colaboración de fecha nueve de junio del año dos mil catorce, celebrado entre el Infonavit y el Promotor para la creación, desarrollo e impulso de programas: (i) mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las Viviendas Recuperadas, para ser vendidas a Acreditados y Derechohabientes del Infonavit; (ii) la comercialización y promoción de las Viviendas para el arrendamiento con opción a compra, entre los Acreditados y Derechohabientes del Infonavit; y (iii) la comercialización y promoción del intercambio de Viviendas entre los Acreditados y los Derechohabientes.
“ <u>Costos del Intercambio</u> ”	Significa gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de la transmisión de la propiedad y escrituración de las Viviendas conforme al Programa de Movilidad, incluyendo sin limitar, los gastos financieros, comisión del Promotor, honorarios y gastos notariales, contribuciones y avalúos.
“ <u>Crédito</u> ”	Significa el financiamiento que el Infonavit otorga a los Derechohabientes.
“ <u>Derechohabientes</u> ”	Significa los trabajadores que conforme a la Ley del Infonavit, tienen derecho a obtener un Crédito del Infonavit.
“ <u>Fecha de Inicio de Operaciones</u> ”	Significa la fecha en que el Promotor concluya el Período de Prueba de la Plataforma Informática.
“ <u>Fideicomiso Movilidad</u> ”	Significa el contrato de fideicomiso que celebrarán las Partes en los términos indicados en este Contrato, a cuyo patrimonio los Acreditados aportarán su Vivienda para ser intercambiada conforme al Programa de Movilidad.
“ <u>Fovissste</u> ”	Significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“ <u>Infonavit</u> ”	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

<u>"Infonatel"</u>	Significa el servicio de atención al cliente vía telefónica.
<u>"Ley del Infonavit"</u>	Significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores.
<u>"Ley de Datos Personales"</u>	Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
<u>"Lineamientos de Transparencia del Infonavit"</u>	Significa los Lineamientos de Transparencia. Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<u>"Opciones de Intercambio"</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda.
<u>"Partes"</u>	Significa en singular el Infonavit o el Promotor; y en plural conjuntamente el Infonavit y el Promotor.
<u>"Período de Desarrollo"</u>	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 3.01 de la Cláusula Tercera.
<u>"Período de Exclusividad"</u>	Significa el plazo forzoso de cinco años, contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, durante el cual el Promotor tendrá el derecho exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad.
<u>"Período de Prueba"</u>	Significa el plazo de hasta seis meses, que inicia a partir del día siguiente a la fecha en que concluya el Período de Desarrollo, durante el cual el Promotor revisará y ajustará la Plataforma Informática.
<u>"Plataforma Informática"</u>	Significa el módulo que atiende el ingreso y acceso a la información (en lo sucesivo " <i>Front End</i> "). Dicho módulo es el componente que contiene el ambiente tecnológico necesario para el intercambio de datos con el o los sistemas de información asociados con el Infonavit, utilizando diferentes vías de acceso tales como: El web site del Infonavit, los módulos de atención en los CESI's del Infonavit así como a través del servicio de atención Infonatel. El módulo generará una solicitud formal de acceso que permitirá el intercambio de información en las bases de datos. El " <i>Front End</i> " permitirá consultas de información en línea, acceso a planes de movilidad, resolución de solicitudes y cierta información que el derechohabiente o acreditado así como los operadores de la



plataforma puedan requerir. El "Front End" interactúa con las Bases de Datos y será la "cara visible a los Derechohabientes. Acreditados y operadores de la Plataforma Informática". Este tendrá un protocolo de comunicación totalmente expedito y de última generación tanto en su arquitectura como en el control de seguridad para el intercambio de datos y envío de información.

Este módulo correrá en la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicada, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

"Política de Cancelación" Significa la prórroga por períodos de dos años forzosa, en caso que ninguna de las Partes notifique a la otra, con veinticuatro meses de anticipación a la fecha en que deba concluir el Período de Exclusividad o la vigencia del presente Contrato, que es su voluntad no prorrogar el Período de Exclusividad o de la vigencia del presente Contrato.

"Programa de Movilidad" Significa el Programa de Vivienda del Promotor a que se refiere este Contrato para la creación, desarrollo e impulso de un sistema de comercialización y promoción para: (i) el intercambio de Viviendas entre los Acreditados; (ii) el intercambio de Viviendas entre los Acreditados y Derechohabientes; (iii) la comercialización y promoción de Vivienda Nueva o de Vivienda del M.A.I.; y (iv) la promoción de la Vivienda en renta con opción de compra.

"Programa de Trabajo" Significa el programa de trabajo del Fideicomiso Movilidad que convenga el Promotor con el Comité Técnico; en el entendido que el Programa de Trabajo continuará siendo aplicable hasta que sea modificado de común acuerdo entre el Promotor y el Comité Técnico.

"Programas de Vivienda del Promotor" Significa los programas y sistemas que al amparo del Convenio de Colaboración el Promotor ha diseñado y sometido a la aprobación del Infonavit para: (i) recuperar, reparar, remodelar, readaptar y mejorar las condiciones de las Viviendas Recuperadas; y (ii) crear, desarrollar, impulsar, comercializar y promover entre los Acreditados y Derechohabientes la venta, compra, intercambio o renta, con o sin opción a compra, de las Viviendas.

"Promotor" Significa Telra Realty, S.A.P.I. de C.V.



<u>“REA”</u>	Significa el Régimen Especial de Amortización, a través del cual los Acreditados que han perdido su trabajo, continúan pagando su Crédito al Infonavit.
<u>“Reglas de Otorgamiento de Créditos”</u>	Significa las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<u>“Renta Irregular”</u>	Significa la concesión del uso y goce a un tercero que realiza un Acreditado de su Vivienda, sin haber liquidado previamente el Crédito al Infonavit.
<u>“Requisitos de las Viviendas”</u>	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula Novena de este Contrato.
<u>“Requisitos de los Participantes”</u>	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula Octava de este Contrato.
<u>“ROA”</u>	Significa el Régimen Ordinario de Amortización, a través del cual los Acreditados pagan su Crédito al Infonavit.
<u>“Servicios del Promotor”</u>	Son todos los servicios necesarios y convenientes que en los términos de este Contrato el Promotor prestará al Infonavit para: (i) el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad; y (ii) el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.
<u>“Usuarios de la Plataforma”</u>	Significa todos los Acreditados, Derechohabientes, desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona interesada en comprar, vender, intercambiar o rentar su Vivienda a través del Programa de Movilidad del Promotor.
<u>“Viviendas”</u>	Significan las viviendas cómodas e higiénicas cuya adquisición o construcción financia el Infonavit a los Derechohabientes
<u>“Viviendas Operadas”</u>	Significa las Viviendas que obtienen en propiedad o en arrendamiento con opción a compra, los Acreditados, los Derechohabientes o cualquier Usuario de la Plataforma, por virtud del ejercicio de cualquiera de las Opciones de Intercambio.
<u>“Viviendas de Movilidad”</u>	Tiene el significado que a dichos términos se le atribuye en la Sección 13.02 de la Cláusula Décima Tercera.

- “Vivienda Intercambiada” Tiene el significado que a dicho términos se le atribuye en la Sección 13.02 de la Cláusula Décima Tercera.
- “Vivienda Nueva” Significa las Viviendas construidas por los desarrolladores inmobiliarios y que se encuentran inscritas en el Registro Único de Vivienda (“R.U.V”)
- “Viviendas Recuperadas” Significa las Viviendas que el Infonavit: (i) recibe en pago de los Créditos; o (ii) se adjudica judicialmente.
- “Vivienda M.A.I.” Significa las Viviendas nuevas o usadas promovidas a través del Mercado Abierto Infonavit (“M.A.I.”)

1.02 Singular y Plural. Los términos definidos en la Sección 1.01 anterior, podrán ser utilizados en este Contrato tanto en singular como en plural con el mismo significado.

1.03 Encabezados. Todos los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las Cláusulas se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, mas no deberán tomarse en cuenta para efectos de la interpretación del mismo.

1.04 Otras Referencias: Salvo disposición en contrario, todas las referencias en este Contrato al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Cláusulas, Secciones o Anexos, se hacen al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Cláusulas, Secciones y Anexos de este Contrato.

1.05 Otras Disposiciones de Interpretación. Las palabras, “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo.

## SEGUNDA. OBJETO DE ESTE CONTRATO.

El objeto primordial de este Contrato consiste en establecer las obligaciones y derechos que mutua y recíprocamente asumen las Partes para que el Promotor proporcione al Infonavit los Servicios del Promotor.

## TERCERA. DISEÑO, CREACIÓN Y DESARROLLO DE LA PLATAFORMA INFORMÁTICA

3.01 Desarrollo de la Plataforma. El Promotor con recursos propios se obliga a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses (en lo sucesivo el “Período de Desarrollo”), contados a partir de la fecha en que el Promotor y el Infonavit suscriban el acta de entrega – recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe

proporcionar al Promotor para desarrollar la Plataforma Informática: incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit.

3.02 Pruebas de la Plataforma: Al terminar el Período de Desarrollo el Promotor iniciará el Período de Prueba para: (i) cerciorarse del adecuado y correcto funcionamiento de la Plataforma Informática; y (ii) confirmar que el Infonavit cuenta con la capacidad de atender a los Derechohabientes y Acreditados que requieran información o asistencia en la inscripción al Programa de Movilidad, a través de los diferentes canales con los que cuenta el Infonavit.

3.03 Uso de la Plataforma: A través de la página Web, los CESI's y el Infonatel del Infonavit, los Usuarios de la Plataforma podrán: (i) registrar sus Viviendas en el Programa de Movilidad; y/o (ii) seleccionar la Vivienda que mejor cubra sus necesidades para adquirirla, intercambiarla o rentarla con opción a compra. El intercambio, compra o renta de Viviendas se realizará en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Movilidad.

#### **CUARTA. TITULARIDAD Y OPERACIÓN DE LA PLATAFORMA**

En la Fecha de Inicio de Operaciones el Promotor iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados el Programa de Movilidad y para tales efectos las Partes expresamente convienen:

(a) Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática:

(b) Que durante el Período de Exclusividad el Promotor tendrá el derecho exclusivo de: (i) usar, operar, administrar, mantener, actualizar y controlar la Plataforma Informática; (ii) acceder a las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados la venta, intercambio o renta con opción a compra de las Viviendas; y (iii) administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad.

(c) Al término del Período de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia de este Contrato, el Promotor podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados los Programas de Vivienda del Promotor.

#### **QUINTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.**

5.01 Durante el Período de Exclusividad: El Promotor por sí mismo o a través de las personas que al efecto subcontrate, pero siempre bajo su responsabilidad y costo exclusivo, estará obligado a:

(a) Operar, administrar y mantener actualizada la información necesaria en la Plataforma Informática:

76





(b) A través de la página Web del Infonavit, los CESI's y el Infonatel, permitir a los Usuarios de la Plataforma registrar sus Viviendas y consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento con opción a compra, conforme a los Programas de Vivienda del Promotor;

(c) Gestionar la incorporación de Viviendas a los Programas de Vivienda del Promotor, para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados su venta, intercambio y arrendamiento con opción a compra;

(d) Realizar al menos 100.000 (cien mil) operaciones de movilidad con la calendarización (Anexo A); y

(e) Comunicar en forma periódica al Infonavit los avances y ajustes al Programa de Movilidad.

5.02 Durante toda la Vigencia del Contrato, incluyendo el Período de Exclusividad:

(a) Acceder a las Bases de Datos del Infonavit, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en los Lineamientos de Transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Infonavit; y

(b) Impulsar, promover y difundir entre los Usuarios de la Plataforma los Programas de Vivienda del Promotor y su inventario de Viviendas, quedando facultado para ello, a utilizar las Marcas Nuevas del Infonavit;

## SEXTA. OBLIGACIONES DEL INFONAVIT

6.01 Durante el Período de Exclusividad: El Infonavit estará obligado a:

(a) Coadyuvar con el Promotor en el desarrollo e implementación de la Plataforma Informática, proporcionándole la documentación e información que para tales efectos razonablemente le requiera;

(b) Otorgar al Promotor acceso, exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit;

6.02 Al término del Período de Exclusividad y hasta la terminación de vigencia de este Contrato: El Infonavit estará obligado a otorgar al Promotor acceso, no exclusivo y confidencial, a todas y cada una de las Bases de Datos,



programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados y Derechohabientes; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit:

6.03 Durante todo el Periodo de Vigencia de este Contrato: El Infonavit estará obligado a:

(a) Permitir al Promotor crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web del Infonavit que permita a los Usuarios de la Plataforma, consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento: con o sin opción a compra, en los términos de los Programas de Vivienda del Promotor:

(b) En sus CESI's promover los Programas de Vivienda del Promotor y permitir a los Usuarios de la Plataforma Informática consultar las bases de datos que le proporcionen: (i) información estadística de las últimas viviendas vendidas en la zona y con características similares a la que pretende adquirir; y (ii) el inventario de los Programas de Vivienda del Promotor disponibles en la zona y con características similares a la Vivienda que pretende adquirir:

(c) Ofrecer a los Acreditados y Derechohabientes los Programas de Vivienda del Promotor como parte de la oferta de los productos que ofrece a través de sus distintos canales; y

(d) Permitir al Promotor el uso de la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicada, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

#### **SÉPTIMA. OBJETO DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD**

El Programa de Movilidad tiene por objeto promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados mediante el intercambio, compra, venta, o renta con opción a compra de su Vivienda, entre los Usuarios de la Plataforma.

A través del Programa de Movilidad se busca que el Crédito del Acreditado lo acompañe a lo largo de su vida laboral permitiéndole sustituir la garantía hipotecaria a favor del Infonavit, gravando la Vivienda del Acreditado que en ese momento satisfaga sus necesidades habitacionales, de forma que factores como la ubicación de su fuente de empleo o el crecimiento de su familia, no sean causa de: (i) deterioro en la calidad de vida del Acreditado y su familia; (ii) abandono de la Vivienda con riesgo de invasión o rapiña; (iii) fomento de la Renta Irregular; (iv) fomento de trabajo en el sector informal; y (v) incremento en el nivel de incumplimiento de los Créditos.

### OCTAVA. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA MOVILIDAD.

Los Acreditados y Derechohabientes deberán cumplir los siguientes requisitos para participar en el Programa de Movilidad (los "Requisitos de los Participantes"):

- (a) Estar al corriente en los pagos de su Crédito;
- (b) No haber tenido reestructuración de su Crédito;
- (c) No haber tenido incumplimientos en su Crédito;
- (d) Registrar su Vivienda en la Plataforma Informática.

Cuando un Acreditado pertenezca al REA y su cónyuge o concubino sea Derechohabiente del Infonavit y cuente con la puntuación y capacidad de pago para tomar el Crédito de su cónyuge o concubino Acreditado en el REA, el Infonavit por conducto del Promotor le ofrecerá regularizar su Crédito a través del Programa de Movilidad.

### NOVENA. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL PROGRAMA DE MOVILIDAD

Las Viviendas que sean registradas en el Programa de Movilidad, deberán cumplir los siguientes requisitos (los "Requisitos para Viviendas"):

- (a) Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad;
- (b) Estar al corriente en el pago de sus impuestos, servicios y cuotas de mantenimiento en el momento de efectuarse la operación; y
- (c) Los demás requisitos que el Promotor establezca, cuando por las condiciones de mercado, se trate de Viviendas poco atractivas para formar parte de los Programas de Vivienda del Promotor.

### DÉCIMA. ETAPAS DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD

10.1 Inscripción: El Acreditado accede a la Plataforma Informática y registra su Vivienda para intercambio. Si el Acreditado y la Vivienda cumplen con los requisitos del Programa de Movilidad, el Promotor gestionará la realización de una estimación del valor de la Vivienda del Acreditado y el resultado lo notificará al Acreditado.

10.2 Selección de la Vivienda: Tomando en cuenta la estimación del valor de su Vivienda, el Acreditado buscará y seleccionará a través de la Plataforma Informática una Vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades habitacionales.



10.3 Aportación de la Vivienda: Cuando el Promotor y el Acreditado tengan certeza que existe una Vivienda que satisface las necesidades del Acreditado y que éste último cuenta con los recursos suficientes para intercambiarla o adquirirla, el Acreditado aportará, con derecho de reversión, al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad, su Vivienda junto con la hipoteca existente a favor del Infonavit.

10.4 Intercambio o Adquisición de la Nueva Vivienda: El intercambio o adquisición de la nueva Vivienda del Acreditado se formalizará mediante: (i) la firma de la escritura por la cual el Acreditado adquiere la nueva Vivienda y sustituye la garantía hipotecaria del Crédito en favor del Infonavit; y (ii) simultáneamente, la firma de la escritura por la cual el Acreditado pierde el derecho de reversión de la Vivienda que aportó al Fideicomiso de Movilidad.

#### DÉCIMA PRIMERA. COSTOS DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA:

11.01 Intercambios de Igual Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda que tenga el mismo valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará únicamente los Costos del Intercambio;

11.02 Intercambios de Mayor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de mayor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará: (a) al Infonavit o al propietario de la nueva Vivienda, según corresponda, la diferencia existente entre el valor de ambas Viviendas; y (b) los Costos del Intercambio y para ello, los Acreditados podrán optar por:

- (i) pagar con recursos líquidos del Acreditado; o
- (ii) pagar a través de la obtención de un Crédito conyugal con el mismo Infonavit; o
- (iii) pagar a través de un Crédito "Mejoravit" o de cualquier Crédito Infonavit, incluyendo incentivos y subsidios, que en su caso se otorguen al Acreditado o a algún miembro de la familia del Acreditado; o
- (iv) pagar reconociendo el Crédito junto con un nuevo crédito otorgado por el Fovissste; o
- (v) pagar con recursos de un nuevo crédito de alguna institución financiera distinta del Infonavit, en este último caso si se utiliza la misma Vivienda como garantía del nuevo crédito de la institución financiera, tendría que quedar subordinado al Crédito original otorgado por el Infonavit.

11.03 Intercambios de Menor Valor: Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de menor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad el diferencial de valor a que tenga derecho el Acreditado, se aplicará conforme a lo siguiente: (a) en primer lugar, a cubrir el diferencial para que la relación del Crédito contra el valor de la Vivienda ("*Loan to Value*" o "*LTV*") posterior al intercambio o adquisición no exceda el mayor de: (i) 90% (noventa por ciento); o (ii) el LTV previo a la operación; (b) en segundo lugar a pagar los Costos del Intercambio; y (c) en caso de existir un remanente, se utilizará para reducir el saldo del Crédito del Acreditado.

#### DÉCIMA SEGUNDA. ALGUNAS MODALIDADES DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD.

Las Partes expresamente convienen que el Programa de Movilidad puede comprender muchas modalidades de intercambio y de adquisición de Vivienda (en lo sucesivo conjuntamente denominadas las "*Opciones de Intercambio*"): sin embargo están de acuerdo en que el Programa de Movilidad iniciará con las siguientes Opciones de Intercambio, mismas que podrán ser incrementadas, modificadas o suprimidas, a juicio del Promotor para satisfacer las necesidades de los Derechohabientes y Acreditados.

(a) "Movilidad Acreditado – Acreditado (A-A)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por otro Acreditado;

(b) "Movilidad Acreditado – Tercero (A-T)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda Nueva o por otra Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;

(c) "Movilidad Derechohabiente – Acreditado (D-A)": Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;

(d) "Movilidad Derechohabiente – Tercero (D-T)". Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda Nueva o Vivienda M.A.I. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero;

(e) "Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Acreditado (AD-A)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado;

(f) "Movilidad Acreditado y Derechohabiente – Tercero (AD-T)": Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge o concubino Derechohabiente para comprar otra vivienda registrada por un Tercero;

(g) “Movilidad REA – Derechohabiente (R-D)”: Es cuando un Acreditado en REA transfiere su Vivienda a su cónyuge o concubino derechohabiente a través de una dación en pago al Infonavit:

(h) “Movilidad Acreditado – Renta Irregular (A-RI)”: Es cuando un Acreditado que realizó una Renta Irregular de su Vivienda a un Derechohabiente, la intercambia por otra registrada en el Programa de Movilidad que satisfaga sus necesidades actuales de ubicación y espacio;

(i) “Movilidad Renta Irregular – Derechohabiente (RI-D)”: Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado:

(j) “Movilidad Infonavit – Acreditado (I-A)”: Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Acreditado:

(k) “Movilidad Infonavit – Derechohabiente (I-D)”: Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Derechohabiente: en el entendido que las rentas con opción a compra solo se podrán dar hasta en tanto el Derechohabiente cuente con los puntos requeridos para poder adquirir la vivienda.

(l) “Movilidad Portabilidad Acreditado Institucional – Derechohabiente Infonavit (PAI-DI)”: Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito para liquidar y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra institución financiera, entidad gubernamental federal o local, paraestatal y/o cualquier tercero que le haya otorgado un crédito: tales como IMSS, ISSSTE, FOVISSSTE, CFE, PEMEX, SHF, etc.

### **DÉCIMA TERCERA. FIDEICOMISO DE MOVILIDAD**

Las Partes convienen y están de acuerdo en que para operar algunas de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad requieren y se obligan a celebrar el Fideicomiso de Movilidad conforme a los siguientes términos y condiciones:

13.01 Fideicomitentes Fundadores: (a) El Infonavit, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad las Viviendas Recuperadas que estime necesarias y suficientes para fomentar y facilitar las Opciones de Intercambio; y (b) el Promotor, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad los recursos necesarios para su celebración y prestará los Servicios del Promotor indicados en este Contrato para promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados.

13.02. Fideicomitentes "A ": Los Acreditados que cumplan con los Requisitos de los Participantes y cuyas Viviendas cumplan a su vez con los Requisitos de las Viviendas: quienes en tal carácter, se adherirán al Fideicomiso de Movilidad y aportarán a su patrimonio y con derecho de reversión, sus respectivas Viviendas (en lo sucesivo y conjuntamente con las Viviendas Recuperadas que aporte



el Infonavit denominadas las "Viviendas de Movilidad", para tener derecho a ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad y adquirir así una Vivienda Operada que cumpla con sus necesidades habitacionales y las de su familia.

Los Fideicomitentes "A" aportarán las Viviendas de Movilidad con la hipoteca que pesa sobre ellas a favor del Infonavit: en el entendido de que mientras el Fideicomitente "A" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio: (i) continuará realizando el pago de las amortizaciones mensuales de su Crédito; (ii) mantendrá su Vivienda Movilidad al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, gastos de conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda de Movilidad de que se trate; y (iii) mantendrán su Vivienda Movilidad libre de adeudos, gravámenes, reservas y limitaciones de dominio, salvo la hipoteca a favor del Infonavit, misma que se cancelará hasta el momento en que el Acreditado ejerza alguna de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A", se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio y simultáneamente se les escriture la Vivienda Operada que a cada uno de ellos corresponda, en el entendido de que, las Viviendas de Movilidad sobre las que se haya perdido el derecho de reversión (las "Viviendas Intercambiadas"), continuarán afectas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Movilidad en beneficio del Infonavit.

13.03. Fideicomisarios "A": Serán Fideicomisarios "A" los propios Fideicomitentes "A", quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la aportación al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad de sus respectivas Viviendas de Movilidad, tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio: en el entendido de que, dependiendo de la Opción de Intercambio que ejerzan, los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al Infonavit o al propietario que corresponda, la contraprestación que deban pagar por la adquisición o renta con opción a compra de la Vivienda Operada de que se trate.

13.04 Fideicomisario Infonavit: El propio Infonavit quien en tal carácter tendrá derecho a recibir el pago de las contraprestaciones que resulten con motivo de la enajenación o renta con opción a compra, de las Viviendas Recuperadas y de las Viviendas Intercambiadas.

13.05 Fideicomisario Promotor: El propio Promotor quien por la prestación de los Servicios del Promotor, tendrá derecho de cobrar, directamente al Infonavit y no a través del Fideicomiso de Movilidad, la Contraprestación del Promotor.

13.06 Fiduciaria: La institución que las Partes de común acuerdo designen.



13.07 Comité Técnico: El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit, cada miembro designado por un sector del Infonavit y dos miembros designados por el Promotor. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas.

13.08 Funciones del Comité Técnico: Las Funciones del Comité Técnico serán aprobar: (i) el Programa de Trabajo y sus modificaciones; y (ii) supervisar que el Administrador cumpla con el Programa de Trabajo. Simultáneamente con la celebración del Fideicomiso de Movilidad, el Comité Técnico aprobará el Programa de Trabajo inicial del Fideicomiso de Movilidad.

13.09 Administrador del Fideicomiso de Movilidad: El Promotor tendrá la facultad de designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Movilidad. El Comité Técnico tendrá la facultad de vetar el nombramiento del Administrador, siempre que el veto sea justificado. Las funciones del Administrador consisten en llevar a cabo y ejecutar el Programa de Trabajo.

13.10 Patrimonio del Fideicomiso de Movilidad: Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Movilidad y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines, los siguientes bienes: (i) las Viviendas Movilidad; (ii) las Viviendas Intercambiadas; (iii) en general, cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Movilidad, incluyendo los derechos derivado de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

13.11 Fines del Fideicomiso de Movilidad: Las Partes convienen en que los fines primordiales del Fideicomiso Movilidad serán que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Administrador: (i) reciba la propiedad de las Viviendas de Movilidad; (ii) reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del Fideicomiso de Movilidad; y (iii) que el Fiduciario enajene o rente con opción a compra las Viviendas de Movilidad.

#### DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Con independencia de las demás obligaciones a su cargo, las Partes se obligan a:

(a) Celebrar el Fideicomiso de Movilidad en un plazo que no excederá del plazo de 9 (nueve) meses contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

(b) Realizar todos los actos y actividades necesarias para la celebración y cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

(c) Realizar todos los actos y actividades necesarias para cumplir con las obligaciones contenidas en este Contrato.

**DÉCIMA QUINTA.                    CONTRAPRESTACIÓN POR LOS SERVICIOS DEL PROMOTOR.**

Por la prestación de los Servicios del Promotor el Infonavit, por cuenta del Acreditado y/o Derechohabiente, pagará al Promotor una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada; (en lo sucesivo conjuntamente la "Contraprestación del Promotor").

El pago se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya firmado la escritura de cada Vivienda Operada.

**DÉCIMA SEXTA.                    CONFIDENCIALIDAD.**

Toda la información que las Partes han intercambiado y sigan intercambiando al amparo del Convenio de Colaboración, así como cualquier información que sea propiedad de una Parte y que notifique con el carácter de confidencial a la otra Parte, será considerada como confidencial por la otra Parte y no será divulgada por el receptor a ninguna otra persona excepto: (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo por las disposiciones de revelación de la Ley del Mercado de Valores y normativa emitida conforme a dicha ley; (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del receptor o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios; y (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo, en el entendido que dichos receptores mencionados en los incisos (b) y (c) anteriores deberán ser notificados de la naturaleza confidencial de dicha información y deberán obligarse de acuerdo con esta Cláusula. Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o de propiedad exclusiva alguna de las Partes: (i) la información que sea o se convierta en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra Parte, (ii) la información que haya estado a disposición de la otra Parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra Parte en virtud del Convenio de Colaboración y/o este Contrato, o (iii) la información que es, o fue, desarrollada de forma independiente por cualquier Parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra Parte. El Infonavit no permitirá que ninguno de sus empleados, funcionarios o asesores tengan acceso a la Plataforma Informática mientras dure el Periodo de Exclusividad.

**DÉCIMA SÉPTIMA.                    CESIÓN DE DERECHOS.**

Ninguna de las Partes estará autorizada para ceder o transmitir los derechos u obligaciones que le derivan de este Contrato a menos que cuente con la autorización por escrito de la otra Parte para dichos efectos.



**DÉCIMA OCTAVA. CONTRIBUCIONES, GASTOS Y COSTOS.**

Cada una de las Partes será responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con la elaboración del presente Contrato.

**DÉCIMA NOVENA. NO ASOCIACIÓN.**

Las Partes convienen expresamente que las actividades que se realizaran a través o como consecuencia de la celebración de este Contrato, en ninguna forma o circunstancia constituyen sociedad, asociación o coparticipación de pérdidas o utilidades, ni actividades conjuntas de carácter empresarial entre las Partes.

**VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL.**

Queda expresamente entendido, reconocido y convenido para todos los efectos legales a que haya lugar, que cada una de las Partes, son y siempre serán, los únicos y exclusivos patrones de sus respectivos empleados, incluyendo el cumplimiento de las disposiciones y reglamentos de la Ley Federal del Trabajo y, por lo tanto, cada una de las Partes en forma independiente y exclusiva son y siempre serán, las responsables del pago de todos los sueldos, prestaciones, contribuciones, indemnizaciones por despido u otras obligaciones pagaderas a sus respectivos empleados, ya sea como resultado de sus actividades realizadas conforme al presente Contrato o por cualquier otra causa.

**VIGÉSIMA PRIMERA. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

La vigencia de este Contrato iniciará a partir de su fecha de firma y en su caso terminará cinco años después de la fecha en que haya concluido el Periodo de Exclusividad y sus prórrogas, conforme a la Política de Cancelación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS PLAZOS.**

El cómputo de los plazos del Periodo de Desarrollo, Periodo de Pruebas, Periodo de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con el Promotor, en cuyo caso, el Periodo de Desarrollo, Periodo de Pruebas, Periodo de Exclusividad y la Vigencia del Contrato, se prorrogarán por un tiempo igual a la duración de la o las suspensiones convenidas por las Partes.

**VIGÉSIMA TERCERA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.**

Las Partes señalan como sus domicilios para recibir toda clase de notificaciones, consentimientos, aprobaciones, reclamos u otra comunicación requerida o que sea entregada conforme a este Contrato los siguientes, la cual deberá darse por escrito y será notificada fehacientemente a:

(a) El Infonavit: Avenida Barranca del Muerto 280. Colonia Guadalupe Inn. Delegación Álvaro Obregón. 01029 México. Distrito Federal. Atención: Luis Rodolfo Argüelles Rabell:

(b) El Promotor: Paseo de Tamarindos 90, Torre I, Piso 22, colonia Bosques de las Lomas. México. D.F., código postal 05120. Atención: Rafael Zaga Tawil

En caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en el párrafo anterior, deberá dar aviso por escrito a la otra Parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente 10 (diez) días después de la fecha de dicha notificación.

#### **VIGÉSIMA CUARTA. JURISDICCIÓN.**

Este Contrato será regido por e interpretado de conformidad con las leyes de México. Las Partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales del Distrito Federal respecto de cualquier asunto relacionado con la interpretación o cumplimiento de este Contrato y de los Fideicomisos y en consecuencia las Partes renuncian irrevocablemente a la jurisdicción de cualquier tribunal diferente que les pudiera corresponder por razón de su domicilio presente o futuro o de otra manera.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. TÍTULOS Y ENCABEZADOS.**

Todos los títulos y encabezados de las Cláusulas, Secciones, párrafos y otras divisiones del presente Contrato se incluyen exclusivamente para conveniencia de las Partes y no deberá interpretarse como que los mismos tienen algún efecto o significado respecto al resto del contenido de dichas Cláusulas, Secciones, párrafos o divisiones, siendo dicho resto del contenido el que prevalezca en lo que respecta al acuerdo entre las Partes del presente.

#### **VIGÉSIMA SEXTA. DIVISIBILIDAD.**

En la medida que la ley aplicable lo permita, si cualquier plazo o disposición de este Contrato o cualquier aplicación del mismo fuera declarada inválida o no exigible, el resto de este Contrato y cualesquiera otras términos o disposiciones del mismo, no serán afectadas.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACUERDO ÚNICO.**

Este Contrato constituye el acuerdo total de las Partes respecto del Programa de Movilidad y no podrá ser cambiado o modificado salvo por convenio por escrito firmado por las Partes. Por lo anterior, todos los entendimientos orales previos o contemporáneos, acuerdos o negociaciones relacionados con el Programa de Movilidad se integran al presente y quedan sustituidos por el mismo, pero sin afectar

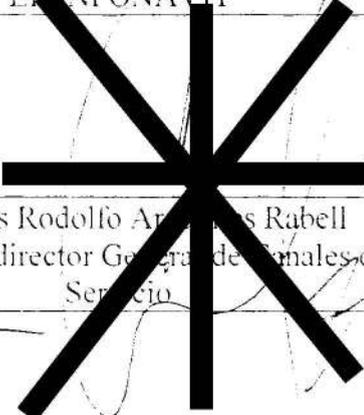
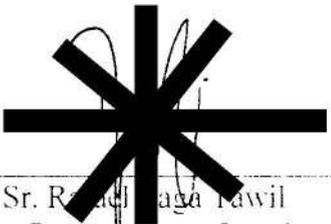
**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

a los demás Programas de Vivienda del Promotor cuyas negociaciones, al amparo del Convenio de Colaboración, continúan entre las Partes.

84



En testimonio de lo anterior, las Partes firman el presente Contrato en México, Distrito Federal, el día 29 de junio de 2015.

EL INFONAVIT	EL PROMOTOR
 <p>Por: Luis Rodolfo Arce Rabell Cargo: Subdirector General de Asesoría de Servicio</p>	 <p>Por: Sr. Rosalva Maga Rawil Cargo: Representante Legal</p>

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR EL SEÑOR INGENIERO LUIS RODOLFO ARGÜELLES RABELL; Y POR LA OTRA "TELRA REALTY", S.A.P.I DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL ZAGA TAWIL; AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES.

El Infonavit tiene por objeto, entre otros, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para: la adquisición en propiedad de Viviendas cómodas e higiénicas; la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus Viviendas; y, en el caso de los pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Para la consecución de su objeto, el Infonavit otorga Créditos a los Acreditados quienes, en tal carácter y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas y existerles al a cargo de los Créditos, constituyen hipoteca sobre sus Viviendas a favor del Infonavit.

El Infonavit enfrenta retos en la administración de su cartera hipotecaria por una disminución en la satisfacción de los Acreditados debido a que las necesidades de Vivienda de los Acreditados cambian a lo largo de su vida laboral. Como consecuencia de lo anterior, muchas Viviendas se encuentran desocupadas, abandonadas, u arrendadas en Rentas bajas.

Existe un aumento en la cartera REA, a cual tienda a deteriorarse de manera más acelerada y el inventario de las Viviendas Recuperadas, igualmente conforme pasa el tiempo.

El Infonavit ha identificado que las condiciones de las Viviendas Recuperadas, son precarias, carecen de mantenimiento y sus servicios básicos no están funcionando, o se encuentran en malas condiciones de higiene y seguridad, lo que impide o dificulta su renta o venta.

El Infonavit requiere crear programas que permitan la movilidad hipotecaria, lo que le permita a los Acreditados cubrir sus necesidades de Vivienda que se modifican a lo largo de su vida laboral y evitar con ello que factores como la ubicación de su punto de empleo o el crecimiento de la familia ocasionen el deterioro en la calidad de vida de los Acreditados y la pérdida de interés en su vivienda.

Con el objeto de contribuir en la solución de la problemática del Infonavit, el Infonavit y el Promotor celebraron el Convenio de Colaboración y conforme al acuerdo y las obligaciones sostenidas por las Partes, el Promotor ha diseñado el Programa Movilidad objeto de este Contrato.

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

DECLARACIONES

I. Declara el Infonavit por conducto de su representante que

ia) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que ha sido creado y es regido por la Ley del Infonavit y que tiene como objeto fundamental: administrar los recursos del "Fondo Nacional de la Vivienda" y operar un sistema de financiamiento que permita a los Derechosahabientes obtener Crédito barato y suficiente para la adquisición de Viviendas cómodas e higiénicas.

ib) Su representante cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este Contrato, según consta en la escritura pública número treinta mil ochocientos setenta y ocho otorgada con fecha cuatro de agosto de dos mil catorce ante el señor licenciado Alfredo Caso Veasquez, notario público diecisiete del Estado de México con residencia en Tlaxtepanilla de Baz, facultades que no le han sido revocadas ni en forma alguna limitadas.

ic) Que la Subdirección General de Canales de Servicio con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción II de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizó mediante el procedimiento de Compra Directa a Contratación de la persona moral denominada **TELRA REALTY S.A.P.I. DE C.V.**, para contar con los servicios profesionales para llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

II. Declara el Promotor por conducto de su representante que

ia) Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número quince mil ochenta y dos de fecha siete de mayo de dos mil catorce otorgada ante el notario público número ciento cuarenta y dos del estado de México con residencia en Tlaxtepanilla de Baz, licenciado Edgar Isidro Macedo Nuñez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal el día 6 de agosto de 2014 bajo el Folio Mercantil 518757-1.

ib) Cuenta con los conocimientos, experiencia, recursos y capacidad para dar cumplimiento a las obligaciones que adquiere bajo los términos de este Contrato y realizar los actos y actividades que se estipulan en el mismo.

ic) Conoce los Lineamientos de Transparencia y Acceso a la Información, archivos, protección de datos personales del Infonavit y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exige por lo que se refiere a los datos personales de los Derechosahabientes y de los Acreditados que el Infonavit le proporcione en términos del presente Contrato. Asimismo manifiesta que cuenta con

87

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.

Id. Que su representante legal acredita tener facultades suficientes para celebrar el presente contrato, según consta en la escritura pública relacionada en el inciso (a) que ante ella, facultados que no le han sido revocadas, ni en forma alguna limitadas.

Je. Que para el caso de utilizar trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo el presente Contrato, de conformidad con los artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, se obliga a contar con los elementos propios suficientes para cumplir con las obligaciones que derivan de las relaciones con sus trabajadores, y en su caso, reconocer que es patron directo de sus trabajadores, liberando al Infonavit de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se leiga a presentar, ni subcontratar personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este Contrato, se sujeta a las obligaciones establecidas en el artículo 15 de la Ley del Seguro Social respecto a la responsabilidad solidaria en relación con las obligaciones laborales y contribuciones de seguridad social, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo al Infonavit de cualquier obligación no cumplida.

Jf. Que esta y se mantendrá al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, manifestando estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número TRE 140607 122.

g. Que en caso contratar trabajadores para cumplir con las obligaciones previstas en el presente Contrato, se obliga a mantenerse al corriente en el pago de las cuotas obrero patronales y de las contribuciones de seguridad social y a informar al Infonavit su número de registro patronal.

Jh. Que es conde la normatividad y la operación del Infonavit y cuenta con los recursos y experiencia para desarrollar los Programas de Vivienda del Promotor, y con sus accionistas, directivos y funcionarios han diseñado y/o participado y/o operado en México, fincomisos de inversión en bienes raíces cuyo patrimonio se encuentran dentro de los tres primeros lugares, considerando el valor de sus activos.

ji. Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que "EL INFONAVIT" no es el único agente a que le presta servicios.

III. Declaran conjuntamente las Partes por conducto de sus respectivos representantes legales:

ia. Que no obstante que al amparo del Convenio de Colaboración siguen negociando algunos de los Programas de Vivienda del Promotor, es su voluntad celebrar este contrato para convenir los términos y condiciones bajo los cuales el Promotor desarrollará, implementará, operará y administrará el Programa de Vivienda materia de este Contrato.

ib. Que mutua y recíprocamente se reconocen la personalidad y representación con la que cada una de las Partes comparece a la firma de este Contrato.





INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

disposiciones legales aplicables a lo establecido por los Organos Colegiados entre ellos el Comité de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit y a las cláusulas de los propios convenios

CESJA Significa los Centros de Servicio del Infonavit

Contraprestación del Promotor Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Decima Quinta de este Contrato

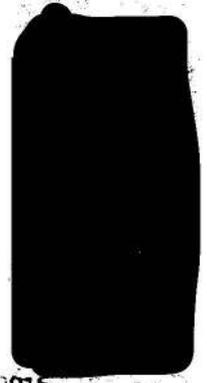
Contrato Significa este contrato

Convenio de Colaboración Significa el convenio de colaboración de fecha nueve de junio del año dos mil noventa y cinco celebrado entre el Infonavit y el Promotor para la creación, desarrollo e impulso de programas a través de los cuales se reparan, remodelan, readaptan y mejoran las condiciones de las Viviendas Recuperadas para ser vendidas a Acreditados y Derechohabientes de Infonavit, así como la comercialización y promoción de las Viviendas para el mejoramiento del nivel de vida de los Acreditados y Derechohabientes del Infonavit y en la comercialización y promoción del mejoramiento de las Viviendas entre los Acreditados y los Derechohabientes

Costos del Intercambio Significa gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se causen con motivo de la transmisión de la propiedad y escrituración de las Viviendas conforme al Programa de Mejoramiento incluyendo sin limitar los gastos financieros, comisión del Promotor, honorarios y gastos notariales, contribuciones y avalúos

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

<u>Credito</u>	Significa el financiamiento que el Infonavit otorga a los Derechosahientes
<u>Derechosahientes</u>	Significa los trabajadores que conforme a la Ley del Infonavit tienen derecho a obtener un Credito del Infonavit
<u>Fecha de Inicio de Operaciones</u>	Significa la fecha en que el Promotor concluya el Periodo de Prueba de la Plataforma Informatica
<u>Fideicomiso Movilidad</u>	Significa el contrato de fideicomiso que celebraran las Partes en los terminos indicados en este Contrato a cuyo patrimonio los Acreditados aportaran su Vivienda para ser intercambiada conforme al Programa de Movilidad
<u>Fovissste</u>	Significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
<u>Infonavit</u>	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
<u>Infonotat</u>	Significa el servicio de atencion al cliente via telefonica
<u>Ley del Infonavit</u>	Significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores
<u>Ley de Datos Personales</u>	Significa la Ley Federal de Proteccion de Datos Personales en Posesion de los Particulares
<u>Lineamientos de Transparencia de</u>	Significa los Lineamientos de Transparencia Acceso a la Informacion y Proteccion de Datos



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

<u>Personal</u>	Personales de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
<u>Opciones de Intercambio</u>	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Decima Segunda
<u>Partes</u>	Significa en singular el Infonavit o el Promotor y en plural conjuntamente el Infonavit y el Promotor
<u>Periodo de Desarrollo</u>	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 3.01 de la Cláusula Tercera
<u>Periodo de Exclusividad</u>	Significa el plazo forzoso de cinco años contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones durante el cual el Promotor tendrá el derecho exclusivo de operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad
<u>Periodo de Prueba</u>	Significa el plazo de hasta seis meses que inicia a partir del día siguiente a la fecha en que concluya el Periodo de Desarrollo durante el cual el Promotor revisará y ajustará la Plataforma Informática
<u>Plataforma Informática</u>	Significa el módulo que atiende el ingreso y acceso a la información con lo sucesivo "Front End". Dicho módulo es el componente que contiene el ambiente tecnológico necesario para el intercambio de datos con el o los sistemas de información asociados con el Infonavit utilizando diferentes vías de acceso tales como: El web site del Infonavit, los módulos de atención en los CES, o de Infonavit así como a través del servicio de atención Infonavit. El módulo generará una solicitud formal de acceso que permita el intercambio de información en las bases de datos. El "Front End" permitirá



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

consultas de información en línea, acceso a planes de movilidad, resolución de solicitudes y cierta información que el derechohabiente o acreditado así como los operadores de la plataforma puedan acceder. El "Front End" interactúa con las Bases de Datos y será la "cara visible" a los Derechonabientes Acreditados y operadores de la Plataforma Informática". Este tendrá un protocolo de comunicación totalmente expedito y de última generación tanto en su arquitectura como en el control de seguridad para el intercambio de datos y envío de información.

Este módulo correrá en la infraestructura tecnológica del Infonavi, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativo, siendo el Infonavi el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

Política de CANCELACION

Significa la prórroga por períodos de dos años forzados, en caso que ninguna de las Partes notifique a la otra con veinticuatro meses de anticipación a la fecha en que deba concluir el Período de Exclusividad o la vigencia del presente Contrato, que es su voluntad no prorrogar el Período de Exclusividad o de la vigencia del presente Contrato.

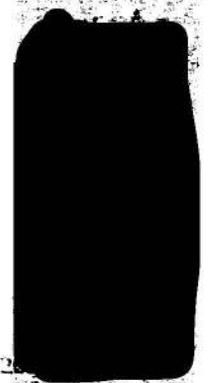
Programa de Movilidad

Significa el Programa de Vivienda del Promotor a que se refiere este Contrato para la creación, desarrollo e impulso de un sistema de comercialización y promoción para el intercambio de viviendas entre los Acreditados, el intercambio de viviendas entre los Acreditados y Derechonabientes, la comercialización y promoción de vivienda Nueva o de Vivienda del M.A.I. y para la promoción de la Vivienda en venta con opción de compra.



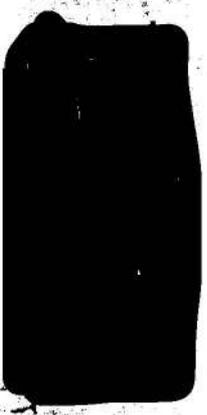
INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

<u>Programa de Trabajo</u>	Significa el programa de trabajo del Fide-comiso Movilidad que convenga el Promotor con el Comité Técnico en el entendido que el Programa de Trabajo continuara siendo aplicable hasta que sea modificado de comun acuerdo entre el Promotor y el Comité Técnico.
<u>Programas de Vivienda del Promotor</u>	Significa los programas y sistemas que a amparo del Convenio de Colaboracion el Promotor ha disenado y sometido a la aprobacion del Infonavit para su recuperacion, reparar, remodelar, readaptar y mejorar las condiciones de las Viviendas Recuperadas, y por crear, desarrollar, impulsar, comercializar y promover entre los Acreditados y Derechohabientes la venta, compra, intercambio o renta, con o sin opcion a compra, de las Viviendas.
<u>Promotor</u>	Significa Tetra Realty S.A.P.I. de C.V.
<u>REA</u>	Significa el Régimen Especial de Amortizacion a través del cual los Acreditados que han perdido su trabajo continúan pagando su Crédito al Infonavit.
<u>Reglas de Otorgamiento de Créditos</u>	Significa las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Titularidades Derechohabientes de Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<u>Renta Irregular</u>	Significa la concesion del uso y goce a un tercero que realiza un Acreditado de su Vivienda sin haber liquidado previamente el Crédito al Infonavit.
<u>Requisitos de las Viviendas</u>	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Clausula Novena de este Contrato.



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

<u>Requisitos de los Participantes</u>	Tiene el significado que a dicho termino se atribuye en la Cláusula Octava de este Contrato.
<u>ROA</u>	Significa el Régimen Ordinario de Amortización a través del cual los Acreditados pagan su Crédito al Infonavit.
<u>Servicios de Promotor</u>	Son todos los servicios necesarios y convenientes que en los términos de este Contrato el Promotor prestara al Infonavit para el desarrollo implementación operación y administración del Programa de Movilidad y en el diseño creación desarrollo implementación operación y administración de la Plataforma Informática.
<u>Usuarios de la Plataforma</u>	Significa todos los Acreditados, Derechahabientes, desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona interesada en comprar, vender, intercambiar o rentar su vivienda a través del Programa de Movilidad de Promotor.
<u>Viviendas</u>	Significan las viviendas cómodas e higiénicas cuya adquisición o construcción financie el Infonavit a los Derechahabientes.
<u>Viviendas Operadas</u>	Significa las Viviendas que obtienen en propiedad o en arrendamiento con opción a compra los Acreditados, los Derechahabientes o cualquier Usuario de la Plataforma por virtud del ejercicio de cualquiera de las Opciones de Intercambio.
<u>Viviendas de Movilidad</u>	Tiene el significado que a dicho termino se le atribuye en la Sección 13.02 de la Cláusula Decima Tercera.



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

<u>Vivienda Intercambiada</u>	Tiene el significado que a dicho termino se le atribuye en la Seccion 13.03 de la Clausula Decima Tercera.
<u>Vivienda Nueva</u>	Significa las viviendas construidas por los desarrolladores inmobiliarios y que se encuentran inscritas en el Registro Unico de Vivienda (R.U.V.).
<u>Viviendas Recuperadas</u>	Significa las Viviendas que el Infonavit recibe en pago de los Créditos o (ii) se adjudica judicialmente.
<u>Vivienda M.A.I.I.</u>	Significa las Viviendas nuevas o usadas promovidas a través del Mercado Abierto Infonavit (M.A.I.I.).

1.02 Singular y Plural Los terminos definidos en la Sección 1.01 anterior podran ser utilizados en este Contrato tanto en singular como en plural con el mismo significado.

1.03 Encabezados Todos los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las Clausulas se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, mas no deberan tomarse en cuenta para efectos de la interpretacion de mismo.

1.04 Otras Referencias Salvo disposicion en contrario, todas las referencias en este Contrato al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Clausulas, Secciones y Anexos se hacen al Proemio, Antecedentes, Declaraciones, Clausulas, Secciones y Anexos de este Contrato.

1.05 Otras Disposiciones de Interpretacion Las palabras "de presente", "en el presente" y "conforme al presente" y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referran a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en especifico del mismo.

**SEGUNDA. OBJETO DE ESTE CONTRATO.**

El objeto del presente contrato es llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para:

- El desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad.
- El diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informatica.

11.



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

Dicha exclusividad se perderá si el Promotor no realiza un mínimo de 100 000 operaciones en los primeros 60 meses a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones de conformidad con la calendarización establecida en el numeral 3 fracción IV inciso A sub inciso iv de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS del anexo 1 del presente contrato.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

5.01 Durante el Periodo de Exclusividad. El Promotor por sí mismo o a través de las personas que al efecto subcontrate pero siempre bajo su responsabilidad y costo exclusivo estará obligado a:

(a) Coordinar, administrar y mantener actualizado e integrado en la Plataforma la Plataforma Informática

(b) A través de la página Web del Infonavit, los CESI's y el Infonatel, permitir a los Usuarios de la Plataforma registrar sus Viviendas y consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento con opción a compra conforme a los Programas de Vivienda del Promotor

(c) Gestionar la incorporación de Viviendas a los Programas de Vivienda del Promotor para promover entre los Derechosahabientes y los Acreditados su venta, intercambio y arrendamiento con opción a compra.

(d) Realizar al menos 100 000 (cien mil) operaciones de movilidad conforme la calendarización establecida en el numeral 3 fracción IV inciso A sub inciso iv de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS del anexo 1 del presente contrato.

(e) Comunicar en forma periódica al Infonavit los avances y ajustes al Programa de Movilidad.

5.02 Durante toda la Vigencia de Contrato, incluyendo el Periodo de Exclusividad

(a) Acceso a las Bases de Datos del Infonavit, cumpliendo en todo momento con lo dispuesto en los Lineamientos de Transparencia, acceso a la información, archivos y protección de datos personales del Infonavit.

(b) Impulsar, promover y difundir entre los Usuarios de la Plataforma los Programas de Vivienda del Promotor y su inventario de Viviendas, quedando facultado para ello a utilizar las Marcas Nuevas del Infonavit.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INFONAVIT

6.01 Durante el Periodo de Exclusividad. El Infonavit estará obligado a:

(a) Coadyuvar con el Promotor en el desarrollo e implementación de la Plataforma Informática, proporcionándole la documentación e información que para tales efectos razonablemente le requiera.

(b) Otorgar al Promotor acceso exclusivo y confidencial a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

Las características de los servicios se describen en los documentos denominados convencionalmente "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" y "PROPUESTA TÉCNICA-ECONÓMICA", los cuales debidamente firmados por las partes se agregan como anexo 1 y 2 respectivamente, mismos que debidamente firmados por las partes forman parte integrante del presente instrumento, así como lo dispuesto en este contrato.

**TERCERA. DISEÑO, CREACIÓN Y DESARROLLO DE LA PLATAFORMA INFORMÁTICA**

3.01 Desarrollo de la Plataforma. El Promotor con recursos propios se obliga a diseñar, crear y desarrollar la Plataforma Informática en un plazo de nueve meses (con lo sucesivo el "Periodo de Desarrollo") contados a partir de la fecha en que el Promotor y el Infonavit suscriban el acta de entrega-recepción de toda la información y documentación necesaria y suficiente que el Infonavit debe proporcionar al Promotor para desarrollar la Plataforma Informática, incluyendo sin limitar, el acceso a las Bases de Datos del Infonavit.

3.02 Pruebas de la Plataforma. Al terminar el Periodo de Desarrollo el Promotor iniciará el Periodo de Prueba para la comprobación del adecuado y correcto funcionamiento de la Plataforma Informática, y así confirmar que el Infonavit cuenta con la capacidad de atender a los Derechohabientes y Acreditados que regularan información o asistencia en la inscripción al Programa de Movilidad, a través de los diferentes canales con los que cuenta el Infonavit.

3.03 Uso de la Plataforma. A través de la página Web, los CLEIs y el Infonavit del Infonavit, los Usuarios de la Plataforma podrán registrar sus Viviendas en el Programa de Movilidad, y así seleccionar la vivienda que mejor cubra sus necesidades para adquirirla, intercambiarla o rentarla con opción a compra. El intercambio, compra o renta de Viviendas se realizará en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Movilidad.

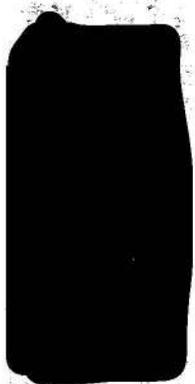
**CUARTA. TITULARIDAD Y OPERACION DE LA PLATAFORMA**

En la Fecha de Inicio de Operaciones el Promotor iniciará la operación de la Plataforma Informática para promover entre los Derechohabientes y los Acreditados el Programa de Movilidad y para tales efectos las Partes expresamente convienen:

i) Que a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones el Infonavit será el único y legítimo titular de los derechos sobre la Plataforma Informática.

ii) Que durante el Periodo de Exclusividad el Promotor tendrá (en virtud de, exclusiva de, licencia, gestión, asistencia, mantenimiento, actualización y uso) de la Plataforma Informática, así como acceso a las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados la venta, intercambio o renta con opción a compra de las Viviendas, y así administrar, modificar, actualizar y operar el Programa de Movilidad.

iii) Al término del Periodo de Exclusividad y hasta la terminación de la vigencia de este Contrato, el Promotor podrá continuar utilizando la Plataforma Informática y las Bases de Datos del Infonavit para promover entre los Derechohabientes y Acreditados los Programas de Vivienda del Promotor.



**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit.

6.02 Al término del Periodo de Exclusividad y hasta la terminación de vigencia de este Contrato, El Infonavit estará obligado a otorgar al Promotor acceso no exclusivo y confidencial a todas y cada una de las Bases de Datos, programas presentes o futuros y documentación del Infonavit, que sea necesaria o conveniente para que el Promotor pueda cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato y de los documentos derivados del mismo. En forma particular, pero sin limitar, el Infonavit permitirá al Promotor acceso exclusivo y confidencial a la información, Bases de Datos del Infonavit y a todos sus programas que contengan información de: (i) las Viviendas; (ii) los Acreditados y Derechonabientes; (iii) los Créditos; y (iv) los programas para la promoción, financiamiento y venta de Viviendas establecidos por el Infonavit.

6.03 Durante todo el Periodo de Vigencia de este Contrato, El Infonavit, estará obligado a:

(a) Permitir al Promotor crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web del Infonavit que permita a los Usuarios de la Plataforma consultar los inventarios de Viviendas disponibles para compra, intercambio o arrendamiento, con o sin opción a compra, en los términos de los Programas de Vivienda del Promotor.

(b) En sus CESTI's promover los Programas de Vivienda del Promotor y permitir a los Usuarios de la Plataforma informática consultar las bases de datos que le proporcionen la información estadística de las últimas viviendas vendidas en la zona y con características similares a la que pretende adquirir y en el inventario de los Programas de Vivienda del Promotor disponibles en la zona y con características similares a la Vivienda que pretenda adquirir.

(c) Ofrecer a los Acreditados y Derechonabientes los Programas de Vivienda del Promotor como parte de la oferta de los productos que ofrece a través de sus distintos canales, y

(d) Permitir al Promotor el uso de la infraestructura tecnológica del Infonavit, consistente en equipamiento, programación básica y aplicativo, siendo el Infonavit el responsable de la operación, administración, soporte, mantenimiento y actualización de la misma.

**SÉPTIMA. OBJETO DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD**

El Programa de Movilidad tiene por objeto promover, facilitar y hacer factible la movilidad hipotecaria de los Acreditados mediante el intercambio, compra, venta o renta con opción a compra de su Vivienda, entre los Usuarios de la Plataforma.

A través del Programa de Movilidad se busca que el Crédito del Acreditado le acompañe a lo largo de su vida laboral, permitiéndole sustituir la garantía hipotecaria a favor del Infonavit, gravando la Vivienda del Acreditado que en ese momento satisfaga sus necesidades habitacionales, de forma que factores como la ubicación de su fuente



**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

de empleo o el crecimiento de su familia, no sean causa del (i) deterioro en la calidad de vida de Acreditado y su familia; (ii) abandono de la vivienda con riesgo de invasión o ruina; (iii) fomento de la Renta Irregular; (iv) fomento de trabajo en el sector informal; y (v) incremento en el nivel de incumplimiento de los Créditos.

**OCTAVA. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA MOVILIDAD.**

Los Acreditados y Derechonocientes deberán cumplir los siguientes requisitos para participar en el Programa de Movilidad (los **Requisitos de los Participantes**):

- (a) Estar al corriente en los pagos de su Crédito;
- (b) No haber tenido reestructuración de su Crédito;
- (c) No haber tenido incumplimientos en su Crédito;
- (d) Registrar su Vivienda en la Plataforma Informática;

Cuando un Acreditado pertenezca al REA y su conyuge o concubino sea Derechonociente del Infonavit y cuente con la puntación y capacidad de pago para tomar el Crédito de su conyuge o concubino Acreditado en el REA, el Infonavit por conducto del Promotor, le ofrecerá regularizar su Crédito a través del Programa de Movilidad.

**NOVENA. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL PROGRAMA DE MOVILIDAD**

Las Viviendas que sean registradas en el Programa de Movilidad deberán cumplir los siguientes requisitos (los **Requisitos para Viviendas**):

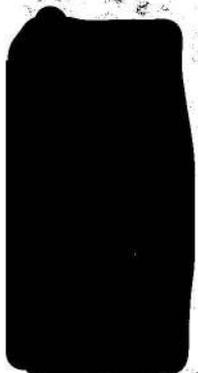
- (a) Encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad;
- (b) Estar al corriente en el pago de sus impuestos, servicios y cuotas de mantenimiento en el momento de efectuarse la operación; y
- (c) Los demás requisitos que el Promotor establezca, cuando con las condiciones de mercado, se trate de Viviendas poco atractivas para formar parte de los Programas de Vivienda del Promotor.

**DECIMA. ETAPAS DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD**

**10.1. Inscripción.** El Acreditado accede a la Plataforma Informática y registra su Vivienda para intercambio. Si el Acreditado y la Vivienda cumplen con los requisitos del Programa de Movilidad, el Promotor gestionará la realización de una estimación de valor de la Vivienda del Acreditado y el resultado lo notificará al Acreditado.

**10.2. Selección de la Vivienda.** Tomando en cuenta la estimación de valor de su Vivienda, el Acreditado buscará y seleccionará a través de la Plataforma Informática una Vivienda de las disponibles que cubra sus necesidades habitacionales.

**10.3. Aprobación de la Vivienda.** Cuando el Promotor y el Acreditado tengan certeza que existe una Vivienda que satisface las necesidades del Acreditado y que este último cuenta con los recursos suficientes para intercambiarla o adquirirla, el



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

Acreditado aportara con derecho de reversión a patrimonio del Fideicomiso de Movilidad su Vivienda junto con la hipoteca existente a favor del Infonavit.

10.4. Intercambio o Adquisición de la Nueva Vivienda El intercambio o adquisición de la nueva Vivienda del Acreditado se formalizara mediante la firma de la escritura por la cual el Acreditado adquiere la nueva Vivienda y sustituye la garantía hipotecaria del Crédito en favor del Infonavit, y/o simultáneamente, la firma de la escritura por la cual el Acreditado pierde el derecho de reversión de la Vivienda que aporta al Fideicomiso de Movilidad.

DECIMA PRIMERA. COSTOS DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA:

11.01. Intercambios de Igual Valor Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda que tenga el mismo valor o valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagara únicamente los Costos de Intercambio.

11.02. Intercambios de Mayor Valor Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de mayor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, el Acreditado pagará a Infonavit o al propietario de la nueva Vivienda, según corresponda, la diferencia existente entre el valor de ambas Viviendas y los Costos de Intercambio y para ello los Acreditados podrán optar por:

- a) pagar con recursos líquidos del Acreditado o
- b) pagar a través de la obtención de un Crédito conyugal con el mismo Infonavit o
- c) pagar a través de un Crédito "Meybravit" o de cualquier Crédito Infonavit incluyendo incentivos y subsidios que en su caso se otorguen al Acreditado o a algún miembro de la familia del Acreditado o
- d) pagar reconociendo el Crédito junto con un nuevo crédito otorgado por el Fideicomiso o
- e) pagar con recursos de un nuevo crédito de alguna institución financiera distinta de Infonavit, en este último caso si se utiliza la misma Vivienda como garantía del nuevo crédito de la institución financiera, tendría que quedar subordinado al Crédito original otorgado por el Infonavit.

11.03. Intercambios de Menor Valor Cuando el intercambio o adquisición se realice por una Vivienda de menor valor al valor de la Vivienda aportada al Fideicomiso de Movilidad, la diferencia de valor a que tenga derecho el Acreditado se aplicara conforme a lo siguiente: (a) en primer lugar la cubrirá la diferencia para que la relación del Crédito contra el valor de la Vivienda (Loan to value o LTV), posterior al intercambio o adquisición no exceda al mayor de (i) 90% (noventa por ciento) o (ii) el LTV previo a la operación; (b) en segundo lugar a pagar los Costos de Intercambio; y (c) en caso de existir un remanente, se utilizara para reducir el saldo del Crédito del Acreditado.



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

DECIMA SEGUNDA. ALGUNAS MODALIDADES DEL PROGRAMA DE MOVILIDAD.

Las Partes expresamente convienen que el Programa de Movilidad puede comprender muchas modalidades de intercambio y de adquisición de vivienda, en lo sucesivo conjuntamente denominadas las Opciones de Intercambio a sin embargo estar de acuerdo en que el Programa de Movilidad incluya con las siguientes Opciones de Intercambio, mismas que podrán ser incrementadas, modificadas o suprimidas a juicio del Promotor para satisfacer las necesidades de los Derechohabientes y Acreditados.

(a) Movilidad Acreditado - Acreditado (A-A) Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por otro Acreditado.

(b) Movilidad Acreditado Tercero (A-T) Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda por otra Vivienda Nueva o por otra Vivienda M.A. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero.

(c) Movilidad Derechohabiente - Acreditado (D-A) Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado.

(d) Movilidad Derechohabiente - Tercero (D-T) Es cuando un Derechohabiente compra una Vivienda Nueva o Vivienda M.A. registrada en el Programa de Movilidad por un Tercero.

(e) Movilidad Acreditado y Derechohabiente - Acreditado (AD-A) Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente para comprar otra Vivienda registrada en el Programa de Movilidad por un Acreditado.

(f) Movilidad Acreditado y Derechohabiente - Tercero (AD-T) Es cuando un Acreditado intercambia su Vivienda utilizando el Crédito de su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente para comprar otra vivienda registrada por un Tercero.

(g) Movilidad RFA - Derechohabiente (R-D) Es cuando un Acreditado en RFA transfiere su Vivienda a su cónyuge, concubino o tercero derechohabiente.

(h) Movilidad Acreditado - Renta Irregular (A-RI) Es cuando un Acreditado que realizó una Renta Irregular de su Vivienda a un Derechohabiente, la intercambia por otra registrada en el Programa de Movilidad que satisfaga sus necesidades actuales de ubicación y espacio.

(i) Movilidad Renta Irregular - Derechohabiente (R-D) Es cuando un Derechohabiente compra la Vivienda que estaba Rentando Irregularmente a un Acreditado.

(j) Movilidad Infonavit - Acreditado (I-A) Es cuando un moroso a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Acreditado.

(k) Movilidad Infonavit - Derechohabiente (I-D) Es cuando el Infonavit a través del Programa de Movilidad da en venta o renta con opción a compra una Vivienda Recuperada a un Derechohabiente, en el entendido que las rentas con

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

oción a compra solo se podrán dar hasta en tanto el Derechohabiente cuente con los puntos requeridos para poder adquirir la vivienda.

Novedad Portabilidad Acreditado Institucional - Reconstrucción Informativa (PAI DI) Es cuando un Derechohabiente toma un Crédito para adquirir y/o refinanciar la vivienda que adquirió a través de otra institución financiera entidad gubernamental federal o local paraestatal y/o cualquier tercero que le haya otorgado un crédito tales como IMSS ISSSTE FOMISSSTE CFE FEMEX SHF, etc.

**DECIMA TERCERA. FIDEICOMISO DE MOVILIDAD**

Las Partes convienen y están de acuerdo en que para operar algunas de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad requieren y se obligan a celebrar el Fideicomiso de Movilidad conforme a los siguientes términos y condiciones:

**13.01 Fideicomitentes Fundadores (A)** El Infonavit quien en esta caracter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad las Viviendas Recuperadas que estime necesarias y suficientes para fomentar y facilitar las Opciones de Intercambio, y el Promotor quien en tal caracter aportará al patrimonio del Fideicomiso Movilidad los recursos necesarios para su celebración y prestara los Servicios del Promotor indicados en este Contrato para promover, facilitar y hacer factible la movilidad habitacional de los Acreditados.

**13.02 Fideicomitentes "B"** Los Acreditados que cumplan con los Requisitos de los Participantes y cuyas Viviendas cumplan a su vez con los Requisitos de las Viviendas Operadas en tal caracter se adherirán al Fideicomiso de Movilidad y aportarán a su patrimonio y con derecho de reversión sus respectivas Viviendas en lo sucesivo, conjuntamente con las Viviendas Recuperadas que aporte el Infonavit denominadas las **Viviendas de Movilidad**, para tener derecho a ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad y adquirir así una Vivienda Operada que cumpla con sus necesidades habitacionales y las de su familia.

Los Fideicomitentes "A" aportarán las Viviendas de Movilidad con la hipoteca que pesa sobre ellas a favor del Infonavit, en el entendido de que mientras el Fideicomitente "B" no haya ejercido cualquiera de las Opciones de Intercambio, no continuara realizando el pago de las amortizaciones mensuales de su Crédito, ni mantendrá su Vivienda Movilidad al corriente en el pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, servicios, cuotas de mantenimiento, gastos de conservación y cualquier otro gasto relacionado o derivado de la propiedad de la Vivienda de Movilidad de que se trate, y ni mantendrá su Vivienda Movilidad libre de gravámenes, reservas y limitaciones de dominio, salvo la hipoteca a favor del Infonavit, misma que se cancelara hasta el momento en que el Acreditado ejerza alguna de las Opciones de Intercambio del Programa de Movilidad.

El derecho de reversión de los Fideicomitentes "A" se extinguirá en el momento en que ejerzan cualquiera de las Opciones de Intercambio y simultáneamente se les escature la Vivienda Operada que a cada uno de ellos correspondiera, en el entendido de que las Viviendas de Movilidad sobre las que se haya perdido el derecho de reversión (las **Viviendas Intercambiadas**) continuarán afectas al cumplimiento de sus fines del Fideicomiso de Movilidad en beneficio del Infonavit.



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

13.03 Fideicomisarios "A" Serán Fideicomisarios "A" los propios Fideicomitentes "A" quienes en tal carácter y siempre que haya sido debidamente formalizada la aportación al patrimonio del Fideicomiso de Movilidad de sus respectivas Viviendas de Movilidad tendrán derecho de ejercer cualquiera de las Opciones de Intercambio, en el entendido de que dependiendo de la Opción de Intercambio que ejerzan los Fideicomisarios "A" pagarán directamente al Infonavit o al propietario que corresponda la contraprestación que deban pagar por la adquisición o renta con opción a compra de la Vivienda Ostrada de que se trate.

13.04 Fideicomisario Infonavit El propio Infonavit que por tal carácter tendrá derecho a recibir el pago de las contraprestaciones que resulten como motivo de la enajenación o renta con opción a compra de las Viviendas Recuperadas y de las Viviendas Intercambiadas.

13.05 Fideicomisario Promotor El propio Promotor quien por la prestación de los Servicios del Promotor tendrá derecho de cobrar directamente al Infonavit y no a través del Fideicomiso de Movilidad la Contraprestación del Promotor.

13.06 Fiduciaria La institución que las Partes de común acuerdo designen.

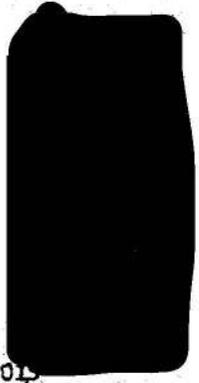
13.07 Comité Técnico El Comité Técnico estará integrado por tres representantes del Infonavit, cada miembro designado por un sector del Infonavit y por miembros designados por el Promotor. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empataadas.

13.08 Funciones del Comité Técnico Las Funciones del Comité Técnico serán supervisar el Programa de Trabajo y sus modificaciones y supervisar que el Administrador cumpla con el Programa de Trabajo. Simultáneamente con la celebración del Fideicomiso de Movilidad el Comité Técnico aprobará el Programa de Trabajo inicial del Fideicomiso de Movilidad.

13.09 Administrador del Fideicomiso de Movilidad El Promotor tendrá la facultad de designar y remover al Administrador del Fideicomiso de Movilidad. El Comité Técnico tendrá la facultad de votar el nombramiento de Administrador siempre que el voto sea justificado. Las funciones de Administrador consisten en llevar a cabo y ejecutar el Programa de Trabajo.

13.10 Patrimonio del Fideicomiso de Movilidad Formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Movilidad y quedarán afectos al cumplimiento y realización de sus fines los siguientes bienes: a) las Viviendas de Movilidad; b) las Viviendas Intercambiadas; así en general cualquier otro bien que por cualquier título legítimo llegue a adquirir el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso de Movilidad, incluyendo los beneficios derivado de cualquier contrato u otro convenio que celebre el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Movilidad.

13.11 Fines del Fideicomiso de Movilidad Las Partes convienen en que los fines prioritarios del Fideicomiso de Movilidad serán que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba del Administrador, administre la propiedad de las Viviendas de Movilidad, así reciba, conserve y administre el patrimonio fideicomitado, y lo destine única y exclusivamente a la consecución de los fines del



INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

Fideicomiso de Movilidad y (iii) que el Fiduciario enajene o rente con opción a compra las Viviendas de Movilidad.

DECIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Con independencia de las demás obligaciones a su cargo, las Partes se obligan a (a) Celebrar el Fideicomiso de Movilidad en un plazo que no excederá del plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de firma del presente Instrumento.

(b) Realizar todos los actos y actividades necesarias para la celebración y cumplimiento de los fines del Fideicomiso Movilidad.

(c) Realizar todos los actos y actividades necesarias para cumplir con las obligaciones contenidas en este Contrato.

DECIMA QUINTA. CONTRAPRESTACIÓN POR LOS SERVICIOS DEL PROMOTOR.

El desarrollo, implementación, operación y administración del programa de Movilidad así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática, serán sin costo para el Instituto.

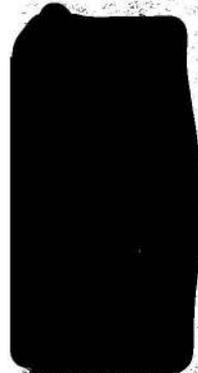
Por la prestación de los Servicios del Promotor el Acreditado y/o Delegado ante pagará al Promotor una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del valor de la Vivienda Operada, (en lo sucesivo conjuntamente a Contraprestación del Promotor).

El pago se realizará dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya firmado la escritura de cada Vivienda Operada.

En su caso, "EL INFONAVIT" podrá pagar, por cuenta del Acreditado o directamente la contraprestación por los servicios del Promotor.

DECIMA SEXTA. CONFIDENCIALIDAD.

Toda la información que las Partes han intercambiado y seguir intercambiando el amparo del Convenio de Colaboración, así como cualquier información que sea propiedad de una Parte y que notifique con el carácter de confidencial a la otra Parte, será considerada como confidencial por la otra Parte y no será divulgada por el receptor a ninguna otra persona excepto: (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo las disposiciones de revelación de la Ley del Mercado de Valores y normativa emitida conforme a dicha ley; (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del receptor o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios; y (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo, en el entendido que dichos receptores mencionados en los incisos (b) y (c) anteriores deberán ser notificados de la naturaleza confidencial de dicha información y deberán obligarse de acuerdo con esta Clausula. Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o del



105

**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

propiedad exclusiva alguna de las Partes, ni la información que sea o se convenga en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra Parte, ni la información que haya estado a disposición de la otra Parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra Parte en virtud del Convenio de Colaboración y de este Contrato, ni la información que es o fue desarrollada de forma independiente por cualquier Parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra Parte. El Infonavit no permitirá que ninguno de sus empleados, funcionarios o asesores tengan acceso a la Plataforma Informativa mientras dure el Periodo de Exclusividad.

**DÉCIMA SEPTIMA. TITULARIDAD.**

Ninguna de las Partes estará autorizada para ceder o transmitir los derechos u obligaciones que le derivan de este Contrato a menos que cuente con la autorización por escrito de la otra Parte para dichos efectos.

**DÉCIMA OCTAVA. CONTRIBUCIONES, GASTOS Y COSTOS.**

Cada una de las Partes será responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con la elaboración del presente Contrato.

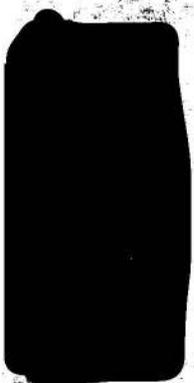
**DÉCIMA NOVENA. NO ASOCIACION.**

Las Partes convienen expresamente que las actividades que se realizarán a través o como consecuencia de la celebración de este Contrato en ninguna forma o circunstancia constituyen sociedad, asociación o coparticipación de personas o utilidades, ni actividades conjuntas de carácter empresarial, entre las Partes.

**VIGESIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL.**

Queda expresamente entendido, reconocido y convenido para todos los efectos legales a que haya lugar que cada una de las Partes, son y siempre serán los únicos y exclusivos patrones de sus respectivos empleados, incluyendo el cumplimiento de las disposiciones y reclamos de la Ley Federal de Trabajo y por lo tanto, cada una de las Partes, en forma independiente y exclusiva son y siempre serán las responsables del pago de todos los sueldos, prestaciones, contribuciones, indemnizaciones por despido u otras obligaciones pagaderas a sus respectivos empleados, ya sea como resultado de sus actividades realizadas conforme al presente Contrato o por cualquier otra causa.

El Promotor deberá tener un expediente del personal que contrate y mantenerlo actualizado en el medio designado por "EL INFONAVIT". Los documentos que debe contener cada uno de los expedientes mencionados se señalan en el documento que firmado por las partes se anexa al presente contrato con el número 3.



**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

**VIGÉSIMA PRIMERA. VIGENCIA DEL CONTRATO**

La vigencia del presente contrato es de 6 (seis) años con 3 (tres) meses contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento de conformidad con los siguientes puntos:

Hasta 15 (quince) meses para la implementación, inversiones para su etapa inicial, desarrollo de la Plataforma Informática, su promoción y pruebas integrales del Programa de Movilidad de conformidad con el numeral 3 fracción II de las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" del anexo 1 del presente contrato.

Cinco años forzados para la operación del Programa de Movilidad a partir de Inicio de Operaciones de la Plataforma Informática.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

En virtud de que no tiene costo alguno para el Instituto, se exige al promotor la presentación de la garantía de cumplimiento del 10% del monto total antes de IVA con base en el Artículo 34 párrafo octavo de los Lineamientos de las Políticas aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit.

**VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

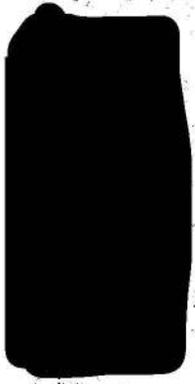
Las partes convienen que para la terminación de este instrumento, se atenderá conforme a anexo No. 1 "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS" en su línea 3 fracción XI denominada "Política de Cancelación".

**VIGÉSIMA CUARTA.- ASPECTOS FISCALES**

Las partes darán cumplimiento a sus obligaciones fiscales en los términos de la Ley de la Materia, así mismo, el Promotor se hace responsable por el incumplimiento de cualquier obligación a su cargo de carácter fiscal o administrativa local o federal, así mismo, si la autoridad administrativa, fiscal o judicial ordena asumir obligaciones de naturaleza económica a "EL INFONAVIT", como beneficiario de los servicios del Promotor, derivadas del cumplimiento de este último, el Promotor pasará de manera total y hasta por dos veces, la cantidad exigida por "EL INFONAVIT" para dar cumplimiento a las obligaciones citadas.

**VIGÉSIMA QUINTA.- PATENTES Y DERECHOS DE AUTOR**

Si "EL INFONAVIT" exige alguna cantidad por violaciones de patentes, derechos de autor o por el uso de las técnicas, herramientas o dispositivos que utilice el Promotor en la prestación del servicio, este se compromete a liquidarla al momento en que le sea exigible, además de garantizar la continuidad en la prestación del servicio materia del presente contrato, por lo que "EL INFONAVIT" conviene en notificar por escrito y en forma inmediata al Promotor de cualquier violación de alguna patente cuya responsabilidad sea del Promotor, siempre y cuando "EL INFONAVIT" tenga conocimiento de ello.



**INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**



contemporáneos, acuerdos o negociaciones relacionados con el Programa de Movilidad se integran al presente y quedan sustituidos por el mismo, pero sin afectar a los demás Programas de Vivienda del Promotor cuyas negociaciones, al amparo del Convenio de Colaboración, continúan entre las Partes.

En testimonio de lo anterior, las Partes firman el presente Contrato en Mexico, Distrito Federal, el día 05 de noviembre del año 2015.

**POR EL INSTITUTO DEL  
FONDO NACIONAL DE LA  
VIVIENDA PARA LOS  
TRABAJADORES**

**TELRA REALTY S.A.P.I. DE  
C.V.**



**LUIS RODOLFO ARGÜELLES  
RABELL  
SUBDIRECTOR GENERAL DE  
CANALES DE SERVICIO**

**RAFAEL ZAGA TAMBL  
REPRESENTANTE LEGAL**

**ÁREA RESPONSABLE DE  
LA SUPERVISIÓN Y EJECUCIÓN**

**EUGENIO GARCIA PALACIOS  
GERENTE DE PROYECTOS ESPECIALES**

**NOTA: LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONTRATO NO  
GSAJ/GC/OT/783/2015 CELEBRADO ENTRE EL INFONAVIT Y TELRA REALTY  
S A P I DE C V, EL 05 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015**

**Infonavit  
Caj. Crédito y  
Pag. Cuotas  
C/ 2020 México, D.F.**



CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA, LIC. JUAN CRISTOBAL GIL RAMÍREZ, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA TELRA REALTY SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMOTOR" REPRESENTADO EN ESTE ACTO, POR SU APODERADO, RAFAEL ZAGA TAWIL, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### DECLARACIONES

1. **DECLARA "EL INFONAVIT":**
  - 1.1 Que es un Organismo de Servicio Social creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, cuya finalidad primordial es el otorgamiento de créditos, la coordinación y financiamiento de programas de habitación para dotar a la clase trabajadora de viviendas cómodas e higiénicas.
  - 1.2 Que requiere de "EL PROMOTOR" contar con servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso."
  - 1.3 Que la Subdirección General de Administración de Cartera, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción IX de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 21 Bis fracción IX y artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizó mediante el procedimiento de Compra Directa la Contratación de la persona moral denominada **TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.**, para contar con servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso."
  - 1.4 Que tiene su domicilio social en Av. Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, México, D. F.
  - 1.5 Que el Lic. Juan Cristobal Gil Ramírez, acredita su personalidad como Subdirector General de Administración de Cartera del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con testimonio de la Escritura Pública No. 32,399 de fecha 20 de julio del 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Abril Nápoles Navarrete, Notaria Pública Interina No. 17 del Estado de México, manifestando que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas las facultades conferidas.
  - 1.6 Que cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato; dichos recursos serán con cargo a la cuenta mayor No. [REDACTED]



2. **DECLARA "EL PROMOTOR":**

- 2.1 Que es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, según se desprende del Testimonio de la Escritura Pública [REDACTED] el día 7 de mayo del año 2014 otorgada ante la fe del Notario Público No. 142 del Estado de México, Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez cuyo primer registro quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal el día 5 de agosto de 2014, [REDACTED].
- 2.2 Que tiene su domicilio en Paseo de Tamarindos No.90 Torri1, Piso 22, Bosques de las Lomas Cuajimalpa C.P. 05120 México Distrito Federal.
- 2.3 Que Rafael Zaga acredita su personalidad como apoderado de la persona moral denominada **TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.**, con el Testimonio de la Escritura Pública No. 15,080 del día 7 de mayo del año 2014 otorgada ante la fe del Notario Público No. 142 del Estado de México, Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no le han sido modificadas ni revocadas las facultades conferidas.
- 2.4 Que de conformidad con los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo cuenta con los elementos propios suficientes y con el perfil para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores, y reconoce que es patrón directo de sus trabajadores, liberando a "EL INFONAVIT" de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegara a presentar. Que en caso de que subcontrate personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este contrato se sujeta a las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social en cuanto a responsabilidad solidaria en relación a las obligaciones laborales y de contribuciones de seguridad social, comprometiéndose a dejar a salvo y en paz a "EL INFONAVIT" de cualquier obligación no cumplida.
- 2.5 Que para comprobar la veracidad de lo establecido en la declaración 2.4 anterior pone a disposición de "EL INFONAVIT" en el momento en que solicite la documentación necesaria que compruebe que por el personal de "EL PROMOTOR" que intervenga en la prestación de los servicios objeto del presente contrato se ha cumplido, en su caso, con el registro y pago de contribuciones de seguridad social que establece el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social y disposiciones similares de la Ley del INFONAVIT. Asimismo, está consciente en que "EL INFONAVIT" le podrá realizar en cualquier momento auditorías laborales con el objeto de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15-B y 15-C de la Ley Federal del Trabajo.
- 2.6 Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que "EL INFONAVIT" no es el único cliente al que le presta servicios.
- 2.7 Que conoce la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible, por lo tanto declara que es encargado del tratamiento de los datos personales que el Infonavit en su caso le hubiera entregado para la prestación del servicio a que se refiere el presente instrumento. Asimismo, manifiesta que cuenta con los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.



- 2.8 Que está y se mantendrá al corriente en el pago del importe correspondiente al Impuesto sobre la Renta, así como en el pago de sus aportaciones del 5% que establece la Ley Federal del Trabajo, destinadas al Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores administrado por el INFONAVIT, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es el [REDACTED].
- 2.9 Así mismo bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no cuenta con Registro Patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, toda vez que realiza el ejercicio de sus funciones mediante Outsourcing.

De conformidad con las declaraciones expuestas, las partes contratantes están de acuerdo en obligarse al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente contrato, la contratación de "EL PROMOTOR" para que brinde los servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso."

#### SEGUNDA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Las características y alcances de los servicios se describen en los documentos denominados convencionalmente "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS", y "PROPUESTA TÉCNICA-ECONÓMICA", los cuales debidamente firmados por las partes se agregan como anexo 1 y 2 respectivamente, para formar parte integrante del presente instrumento como si a la letra se insertasen, así como lo dispuesto en este contrato.

#### TERCERA.- MONTO Y FORMA DE PAGO.

El importe máximo del presente contrato será hasta por la cantidad de 30,000 cuentas, de acuerdo a las Cartas de Asignación, siendo la Primera Carta de Asignación por un monto de contraprestación de hasta \$16'240,000.00 (Dieciséis millones doscientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) incluido el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

La forma de pago de la contraprestación se realizará de forma mensual contra servicio realizado, previo visto bueno y validación por parte de la Gerencia de Recuperación Especializada de los entregables que le aplique a cada servicio conforme a lo dispuesto en los anexos 1 y 2 del presente contrato, y presentación y autorización de la factura correspondiente.

De conformidad con el artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones, Arrendamiento de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit, mismo que se tiene por reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos legales a que haya lugar.

Primera Carta de Asignación hasta 1,000 créditos de acuerdo con lo establecido en los términos y condiciones del Anexo 2, denominado Propuesta Técnico-Económica.

#### CUARTA.- VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato es de hasta 60 meses contados a partir de la firma del presente contrato.

#### QUINTA.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

"EL PROMOTOR" se obliga a entregar a "EL INFONAVIT" en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la Carta de Asignación correspondiente, un cheque de caja, cheque certificado o una póliza de fianza expedida por una Institución Afianzadora legalmente autorizada para ello por el importe del 10% (diez por ciento) del monto total de servicios contratados establecido en la respectiva Carta de Asignación, sin considerar el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado. La póliza de fianza antes descrita deberá ser expedida a favor de "EL INFONAVIT" con el objeto de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente instrumento.

Para los efectos legales a que haya lugar, "EL PROMOTOR" estará obligado a tramitar la póliza de fianza, con la inserción del siguiente texto:

"La presente garantía de cumplimiento de contrato podrá ser cancelada únicamente mediante escrito expedido por "EL INFONAVIT" y estará vigente por todo el tiempo que dure la prestación de los servicios materia del presente contrato y durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan en caso de incumplimiento de "EL PROMOTOR" hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente.

La Afianzadora se somete al procedimiento establecido en los Artículos 279, 280, 283 y 178 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas y renuncia a los beneficios que le concede el Artículo 179 de la misma Ley. Asimismo, renuncia a los beneficios de orden y excusión a que se refieren los Artículos 2814, 2815, 2817 y demás relativos del Código Civil Federal".

Mientras "EL PROMOTOR" no otorgue la póliza de fianza con los requisitos que al efecto se le señalen, no se cubrirán las cantidades correspondientes.

#### SEXTA.- OBLIGACIÓN DE "EL PROMOTOR" DE INFORMAR A "EL INFONAVIT".

"EL PROMOTOR" se obliga a informar a "EL INFONAVIT", de los servicios encomendados en el presente contrato, cuantas veces sea requerido por escrito por "EL INFONAVIT".

#### SÉPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Las partes convienen que concluido el término del presente contrato, se prorrogará por un plazo igual, salvo que alguna de las Partes notifique a la otra su deseo de ya no renovar la vigencia del presente Contrato.

#### OCTAVA.- ASPECTOS FISCALES.

Las partes darán cumplimiento a sus obligaciones fiscales en los términos de la Ley de la Materia, así mismo, "EL PROMOTOR", se hace responsable por el incumplimiento de cualquier obligación a su cargo de carácter fiscal o administrativa local o federal, así mismo, si la autoridad, administrativa, fiscal o judicial ordena asumir obligaciones de naturaleza económica a "EL INFONAVIT", como beneficiario de los servicios de "EL PROMOTOR" derivadas del incumplimiento de éste último, "EL PROMOTOR" sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas y párrafos anteriores resarcirá de manera total y

112



hasta por dos veces la cantidad erogada por "EL INFONAVIT" para dar cumplimiento a las obligaciones citadas.

#### NOVENA.- TITULARIDAD.

"EL PROMOTOR", no podrá ceder, traspasar, enajenar, ni por cualquier otro motivo transmitir las obligaciones y derechos que se deriven del presente contrato, sin la autorización escrita, previa y expresa por parte de "EL INFONAVIT". "EL INFONAVIT" podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato bastando únicamente la comunicación que le dirija a "EL PROMOTOR".

#### DÉCIMA.- PATENTES Y DERECHOS DE AUTOR.

Si "EL INFONAVIT" eroga alguna cantidad por violaciones de patentes, derechos de autor o por el uso de las técnicas, herramientas o dispositivos que utilice "EL PROMOTOR" en la prestación del servicio, éste se compromete a liquidarla al momento en que le sea exigible, además de garantizar la continuidad en la prestación del servicio materia del presente contrato, por lo que "EL INFONAVIT" conviene, en notificar por escrito y en forma inmediata a "EL PROMOTOR" de cualquier violación de alguna patente cuya responsabilidad sea de "EL PROMOTOR", siempre y cuando "EL INFONAVIT" tenga conocimiento de ello.

"EL PROMOTOR" deberá sustituir a petición de "EL INFONAVIT", los productos, técnicas, herramientas, dispositivos, etc., que incurran en dicha violación por otros que libres de gravámenes o limitaciones satisfagan las necesidades de "EL INFONAVIT", sin costo alguno para éste.

#### DÉCIMA PRIMERA.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

"LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato de ninguna manera implica para "EL PROMOTOR" derecho alguno para el uso, licenciamiento, transferencia de tecnología, o cesión de derecho alguno que comprometa marcas, patentes, invenciones, derechos de autor y/o nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción de los servicios, software objeto de este contrato y que son propiedad de "EL INFONAVIT", por lo que "EL PROMOTOR", salvo por los derechos de los que sea titular el promotor, en ningún momento podrá ostentarse bajo dichos signos distintivos o llevar a cabo acto alguno por el cual se le reconozca o se presuma autorizado para tales efectos. En caso de incumplimiento o violación a lo aquí señalado, "EL PROMOTOR" responderá por los daños y/o perjuicios que se causen a "EL INFONAVIT", incluyendo honorarios de abogados.

"EL PROMOTOR" se obliga al día hábil siguiente a aquel en que "EL INFONAVIT" realice a su entera satisfacción el pago de todos y cada uno de los servicios contratados, a ceder en su caso, propiedad exclusiva y pleno dominio sin reserva de ninguna especie, todos los derechos patrimoniales correspondientes a las creaciones autorales que pudieran resultar de los servicios contratados en el presente contrato, sin excepción alguna a favor de "EL INFONAVIT".

Al momento en que se haya cumplido esta condicionante los derechos patrimoniales de los servicios objeto de este contrato serán titularidad exclusiva de "EL INFONAVIT" pudiendo a partir de ese momento explotarlos y disponer de los mismos como mejor convenga a sus intereses, sin que pudiere haber reclamo posterior, en ninguna forma y en ningún momento de cualquier derecho o pago de regalías, ya que al momento en que

113



se dé por pagado "EL PROMOTOR" todos los derechos patrimoniales de dichos servicios, así como los que hayan creado o creen los colaboradores de "EL PROMOTOR", en apego a los dispuesto por los artículos 83 y 83 bis de la Ley Federal de Derecho de Autor; pasarán a ser propiedad de "EL INFONAVIT" y éste tendrá la facultad de uso, divulgación, reproducción y explotación, y las demás que se deriven de los derechos patrimoniales que el ordenamiento indicado establece.

Queda establecido que en el momento en que se cumpla la condicionante y "EL INFONAVIT" sea el titular exclusivo de los derechos sobre las creaciones intelectuales que produzcan los servicios contratados, en ese momento estará facultado para introducir en los mismos las adaptaciones, mejoras y nuevas funcionalidades a los sistemas que estime necesarias para su perfeccionamiento y para que sigan funcionando y cumplan con el objeto para el que han sido elaboradas.

A "EL INFONAVIT" le corresponderá la titularidad sobre los derechos autorales derivados de la ejecución de los trabajos primigenios. "EL INFONAVIT" tendrá en todo tiempo el derecho de solicitar el reconocimiento de la autoría y registro de la obra u obras que resulten ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor, obligándose "EL PROMOTOR" una vez recibido el pago total de los servicios a firmar los documentos o formatos oficiales que sean necesarios para la tramitación y obtención de dichos registros.

Todos los desarrollos técnicos, científicos y nuevas funcionalidades derivadas de la ejecución del presente contrato que no sean originalmente efectuados por "EL PROMOTOR" y que surjan como consecuencia inmediata de la prestación de los servicios objeto del presente contrato, serán de la exclusiva propiedad de "EL INFONAVIT" como son de manera enunciativa más no limitativa: los modelos de funciones, procesos, sistemas, datos, conceptos, ideas, metodologías, procedimientos, conocimientos y técnicas, por lo tanto, este último tendrá libre disposición de los mismos.

Asimismo, el presente Contrato de prestación de servicios no constituye contrato de franquicia, licencia de transferencia de tecnología o cesión de derecho alguno que comprometa patentes, marcas, nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción, por lo que "EL PROMOTOR", en ningún momento podrá ostentarse bajo dichos signos distintivos o llevar a cabo acto alguno por el cual se le reconozca o se presuma autorizado para tales efectos.

Lo anterior, con independencia de que las partes puedan celebrar un acuerdo de voluntades que conste por escrito para tales efectos.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.**

Ninguna de las partes será responsable de cualquier retraso o incumplimiento derivado del presente contrato, que resulte directa o indirectamente de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por esto, en forma enunciativa pero no limitativa: paros, motines, incendios, insurrección, movilización, actos de autoridades gubernamentales, terremotos, descargas atmosféricas, incidentes eléctricos, etc.

#### **DÉCIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTO.**

En caso de incumplimiento por parte de "EL PROMOTOR" al contrato "EL INFONAVIT", con independencia de poder iniciar cualquier acción, denuncia, queja o trámite, podrá solicitar a "EL PROMOTOR" que en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación dada por escrito del incumplimiento por

parte de "EL INFONAVIT", subsane cualquier incumplimiento. Si el incumplimiento es subsanado, se tendrá por cumplida la obligación y continuará en pleno vigor y efecto sin responsabilidad alguna, con excepción de que el incumplimiento haya sido ocasionado por dolo, negligencia o impericia del personal de "EL PROMOTOR", en cuyo caso, los daños y perjuicios que se ocasionen se contabilizarán desde el momento del incumplimiento.

"EL INFONAVIT", sin mediar declaración judicial, podrá dar por rescindido el contrato en caso de incumplimiento de "EL PROMOTOR" que no haya subsanado, para tal efecto se comunicará por escrito a "EL PROMOTOR", los hechos constitutivos de la infracción para que dentro del término que para tal efecto se señale y que no podrá ser mayor de cinco días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes; transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer; y la resolución será debidamente fundada y motivada, y se comunicará por escrito al afectado.

#### DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.

Las partes convienen que el presente contrato, podrá ser rescindido en todas y cada una de sus partes por "EL INFONAVIT", cuando se presenten las circunstancias que a continuación se señalan, sin necesidad de declaración judicial:

1. Incumplimiento por parte de "EL PROMOTOR" a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato.
2. Si "EL PROMOTOR" se declara en concurso, quiebra o suspensión de pagos.
3. Si "EL PROMOTOR" cede los derechos del presente contrato sin autorización por escrito por parte de "EL INFONAVIT".
4. Si dentro de la estructura orgánica de "EL PROMOTOR" forman parte de ella personas que tengan el carácter de Servidores Públicos, o bien, que estos hayan sido inhabilitados para desempeñar un cargo o comisión en el Servicio Público.
5. Si "EL PROMOTOR" ha proporcionado datos falsos o bien cuando siendo reales estos, hayan variado y no se hubiere dado aviso de ello a "EL INFONAVIT".
6. Si "EL PROMOTOR" no otorga a "EL INFONAVIT" o a quien este designe, las facilidades y datos necesarios para la inspección y supervisión en la prestación del servicio a que se refiere el presente contrato.
7. El incumplimiento de "EL PROMOTOR" en sus obligaciones patronales en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley del Seguro Social y de sus declaraciones y cláusulas de este contrato que se relacionen con dichas obligaciones.

#### DÉCIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN Y DERECHO DE VISITA.

"EL INFONAVIT" tendrá derecho en todo tiempo a través de la persona que designe, a supervisar la prestación del servicio materia del presente contrato, así como a visitar el centro de trabajo de "EL PROMOTOR", con objeto de verificar el debido cumplimiento del presente instrumento, debiendo éste otorgarle todo tipo de facilidades. "EL INFONAVIT" notificará previamente a "EL PROMOTOR" la fecha en que realizará la visita de inspección.



#### DÉCIMA SEXTA.- RECONOCIMIENTO CONTRACTUAL.

El presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo de voluntades entre las partes en relación con el objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otra negociación, obligación o comunicación entre estas, ya sea oral o escrita con anterioridad al inicio de la vigencia del presente instrumento. Asimismo, las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato, no existe error, dolo, mala fe, violencia ni vicio alguno en el consentimiento.

"EL PROMOTOR" se obliga en cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, a sacar en paz y a salvo a "EL INFONAVIT" de cualquier reclamación de carácter laboral que él mismo, o cualquier tercero involucrado contratado por "EL PROMOTOR" afecten o presenten en contra de "EL INFONAVIT", por cualquier medio.

#### DÉCIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Las partes convienen que el presente contrato será obligatorio para "EL PROMOTOR" y "EL INFONAVIT", y manifiestan que el presente contrato se podrá terminar de forma anticipada y sin necesidad de requerir acuerdo de las partes, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) En el caso de que así lo disponga un órgano colegiado del Infonavit.
- b) En el caso de incumplimiento a las obligaciones del presente Contrato, sin que dicho incumplimiento se hubiere subsanado en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la notificación de incumplimiento.

#### DÉCIMA OCTAVA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS PLAZOS.

El cómputo de la vigencia del presente contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con el Promotor, en cuyo caso, la Vigencia del Contrato, se prorrogará por un tiempo igual a la duración de lo o las suspensiones convenidas por las partes.

#### DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.

"EL PROMOTOR" conviene, acepta y se obliga, que en su carácter de empresa legalmente establecida, cuenta con los elementos propios y suficientes en los términos de los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, que cumple con las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social, así mismo que es responsable de sus obligaciones laborales con las empresas o personas físicas que contrate, para el debido cumplimiento del presente contrato, por lo que asume la relación laboral de todas y cada una de las personas que con cualquier carácter intervienen bajo sus órdenes ya sea de manera directa o indirecta para el desarrollo y ejecución de los servicios pactados en el presente instrumento, asumiendo consecuentemente toda la obligación derivada de tal hecho, como son el pago de salarios, de cuotas obrero patronales al Instituto Mexicano del Seguro Social, retención de Impuestos sobre Productos de trabajo y pago de los mismos, pago de aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pago de indemnizaciones derivadas de las demandas laborales que sus trabajadores o terceros le interpongan, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, así como el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones de trabajo a que su personal tenga derecho, relevando desde este momento a "EL INFONAVIT" y sus funcionarios de toda responsabilidad laboral, y de cualquier naturaleza jurídica, presente o futura en la que



podiera verse involucrado por razón de las demandas que en ese sentido le interpongan los trabajadores que le presten servicios con motivo del presente contrato.

En este mismo acto "EL PROMOTOR" reconoce que "EL INFONAVIT" no ejerce algún tipo de dirección en el personal, que "EL PROMOTOR" proporciona el entrenamiento y capacitación de su personal para otorgar los servicios sujetos de este contrato y que cuenta con instalaciones propias para llevar a cabo dichos actos. En caso de que por su naturaleza parte de los servicios los preste en las instalaciones de "EL INFONAVIT" esto no implica que haya asignación de lugar de trabajo para los empleados de "EL PROMOTOR".

"EL PROMOTOR" contratado, se obliga para que en un plazo de 10 días hábiles posteriores a la fecha de haber entregado a la autoridad correspondiente el dictamen anual de cumplimiento de sus obligaciones patronales, en caso de estar obligado a ello le entregará a "EL INFONAVIT" copia de dicho dictamen. Adicionalmente, "EL PROMOTOR" contratado se obliga a dar todas las facilidades necesarias para que "EL INFONAVIT", con el objeto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 15-B y 15-C de la Ley Federal del Trabajo, lleve a cabo una auditoría laboral en el momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito con 10 días hábiles de anticipación y en caso de que se compruebe que existen adeudos pendientes derivados de conflictos laborales, autoriza a "EL INFONAVIT" a que los cubra con cargo a los pagos pendientes por hacer derivados de este contrato.

"EL PROMOTOR", se obliga a comparecer a juicio y a comprobar su interés jurídico en el proceso, una vez que "EL INFONAVIT" se lo solicite por cualquier medio incluyendo el electrónico, así como atender el llamado de la Autoridad, para resolver de forma inmediata cualquier queja, demanda o reclamación interpuesta en contra de "EL INFONAVIT" por un trabajador o trabajadores al servicio de "EL PROMOTOR" o de las empresas o personas físicas que contrate; lo anterior con fundamento en el artículo 690 de la Ley Federal del Trabajo.

Con la firma del presente contrato, "EL PROMOTOR" se obliga a proporcionar a "EL INFONAVIT", la relación del personal que presta servicios para "EL PROMOTOR" a la fecha de inicio de la contratación, relacionado con el objeto del presente instrumento jurídico.

Asimismo, "EL PROMOTOR" se obliga a entregar a "EL INFONAVIT" de manera mensual un informe que contenga las altas, bajas y/o cambios de su personal contratado por nómina, señalando la fecha en que ocurrió el movimiento afiliatorio, pudiendo "EL INFONAVIT" en cualquier momento solicitar los documentos verificativos de la información proporcionada.

La información señalada en los párrafos anteriores deberá entregarse a través del medio que "EL INFONAVIT" le indique, pudiendo ser de manera electrónica.

"EL PROMOTOR" acepta que "EL INFONAVIT", podrá efectuar supervisiones y evaluaciones periódicas sobre la plantilla de personal asignado a la prestación de los servicios objeto de este contrato, al amparo de la normatividad vigente en el instituto.

"EL PROMOTOR" deberá tener un expediente del personal que contrate por nómina y mantenerlo actualizado en el medio designado por "EL INFONAVIT". Los documentos que debe contener cada uno de los expedientes mencionados se señalan en el documento que firmado por las partes se anexa al presente contrato con el número 3.

117



**VIGÉSIMA.- DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES.**

En el caso de que se presentara alguna reclamación o controversia derivada de la inobservancia o incumplimiento de "EL PROMOTOR" a sus obligaciones como encargado conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, "EL PROMOTOR" se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL INFONAVIT" de cualquier controversia legal y a resarcir los daños y perjuicios que en su caso se hubieran generado en detrimento del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD.**

Toda la información que las Partes han intercambiado y sigan intercambiando al amparo de este Contrato, así como cualquier información que sea propiedad de una Parte y que notifique con el carácter de confidencial a la otra Parte, será considerada como confidencial por la otra Parte y no será divulgada por el receptor a ninguna otra persona excepto: (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo por las disposiciones de revelación de la Ley del Mercado de Valores y normativa emitida conforme a dicha ley; (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del receptor o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios; y (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo, en el entendido que dichos receptores mencionados en los incisos (b) y (c) anteriores deberán ser notificados de la naturaleza confidencial de dicha información y deberán obligarse de acuerdo con esta Cláusula. Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o de propiedad exclusiva alguna de las Partes: (i) la información que sea o se convierta en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra Parte, (ii) la información que haya estado a disposición de la otra Parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra Parte en virtud del Convenio de Colaboración y/o este Contrato, o (iii) la información que es, o fue, desarrollada de forma independiente por cualquier Parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra Parte.

En el caso de que se presentara por parte de algún Acreditado REA alguna reclamación o controversia en contra de "EL INFONAVIT" derivada de la inobservancia o incumplimiento probado de "EL PROMOTOR" a las disposiciones en materia de protección de datos personales en su carácter de encargado, "EL PROMOTOR" se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL INFONAVIT" de dicha reclamación o controversia legal y a cubrir los gastos de honorarios legales por la defensa del caso; en el entendido que, de resultar responsable "EL PROMOTOR" por incumplimiento y "EL INFONAVIT" resulte sancionado por el incumplimiento del Promotor, éste último se obliga a resarcir los daños y perjuicios que en su caso se generen en detrimento de "EL INFONAVIT". "EL INFONAVIT" asumirá la misma obligación de indemnizar al Promotor en términos de la presente Cláusula, en caso de que "EL INFONAVIT" sea el que resulte responsable por la inobservancia o incumplimiento probado a las disposiciones en materia de protección de datos personales y Promotor resulte sancionado por ese hecho.



**VIGÉSIMA SEGUNDA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.**

La sanción a la que "EL PROMOTOR", se hará acreedor en caso de incumplimiento del presente contrato, independientemente de las acciones legales que se ejerciten, será el pago de la pena convencional pactada en este contrato, conforme a lo siguiente:

- a) Cuando la prestación del servicio objeto del presente contrato, no reúna los requisitos señalados en las Cláusulas Primera, Segunda y sus anexos de este contrato.
- b) Cuando los daños sean causados por la inexperiencia o falta de capacidad técnica del personal de "EL PROMOTOR".
- c) Cuando pretenda hacer efectivo cantidades por trabajos no realizados, o bien, no se encuentren estos debidamente autorizados por "EL INFONAVIT".
- d) Cuando "EL PROMOTOR" no atienda en tiempo y forma el servicio a que hace referencia el presente contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL.**

"EL PROMOTOR" será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que cause a "EL INFONAVIT" o a terceros por el incumplimiento de sus obligaciones al presente contrato, quedando comprendidas de manera enunciativa:

- a) Incobservancia a las recomendaciones que "EL INFONAVIT" le haya dado por escrito.
- b) Actos u omisiones con dolo o mala fe.
- c) Por negligencia y culpa en cualquier grado; y/o
- d) En general por actos u omisiones imputables a "EL PROMOTOR" o a su personal o empleados.

El pago de la indemnización o de la reparación de los daños y/o perjuicios se hará dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la notificación que se haga.

Para el supuesto de que se generara algún daño o perjuicio por parte de "EL PROMOTOR" conforme se resuelva judicialmente, acepta expresamente pagar al "EL INFONAVIT" el importe o cantidades que correspondan por resolución judicial.

**VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.**

Las partes convienen que cualquier modificación que altere el contenido del presente contrato y sus anexos, y en particular si se refiere a los servicios contratados, deberá formalizarse por escrito y suscribirse por ambas partes, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en la presente Cláusula traerá como consecuencia que la modificación no surta efecto legal alguno.

**VIGÉSIMA QUINTA.- CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y GUÍA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LOS PROVEEDORES DEL INFONAVIT.**

"EL PROMOTOR" se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Código de Ética y en la Guía de Responsabilidad Social de los Proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mismos que firmados por las partes son los anexos 4 y 5 del presente contrato.

119



#### VIGÉSIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL.

"EL PROMOTOR" conviene y acepta cumplir todas las disposiciones derivadas de la Ley del Seguro Social, incluyendo las modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de Julio del 2009, liberando en consecuencia a "EL INFONAVIT", de cualquier reclamación pasada, presente o futura que le formule el Instituto Mexicano del Seguro Social, o los trabajadores del primero de los nombrados, durante la vigencia del presente contrato y hasta cinco años después de la fecha de su vencimiento. De igual forma "EL PROMOTOR" acepta proporcionar a "EL INFONAVIT", durante la vigencia del presente contrato, si este se lo requiere, todos los comprobantes del cumplimiento de las disposiciones que emanen de la Ley del Seguro Social y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y de sus modificaciones que de estas se efectúen en lo futuro.

#### VIGÉSIMA SÉPTIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Las partes convienen que para todo lo relacionado con el presente contrato y para todas las notificaciones, comunicaciones o avisos que las partes deban darse en cumplimiento del mismo, señalan como sus domicilios, los citados en el capítulo de Declaraciones de este documento.

En caso de que cualquiera de las partes cambiara su domicilio, deberá notificarlo a la otra parte, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que ocurra tal evento, de lo contrario se entenderá que los avisos, notificaciones o comunicaciones que conforme a este contrato deban darse, surtirán efectos legales en el último domicilio así informado a la otra parte.

#### VIGÉSIMA OCTAVA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.

Las partes convienen en los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas de este contrato, son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limiten o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efecto de su interpretación y cumplimiento.

#### VIGÉSIMA NOVENA.- CONTRADICCIÓN ENTRE DOCUMENTOS.

En caso de que llegare a existir alguna contradicción entre los términos del presente Contrato y alguno de sus Anexos, las disposiciones contenidas en este Contrato prevalecerán y regirán la relación entre las Partes en todo lo relacionado con el cumplimiento objeto del contrato y, en general, la relación entre las Partes conforme al mismo.

#### TRIGÉSIMA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de las Leyes y de los Tribunales de la Ciudad de México, para conocer de cualquier juicio o reclamación que se llegare a presentar, renunciando para tal efecto a cualquier jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otro motivo.

Enteradas las partes del contenido y alcance de las cláusulas que integran el presente contrato, lo ratifican y firman en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de febrero del año 2016.

INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

120



POR: EL INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA  
LOS TRABAJADORES

LIC. JUAN CRISTOBAL GIL RAMÍREZ  
SUBDIRECTOR GENERAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y  
APODERADO

uy  
7

POR: TELRA REALTY, S.A.P.I. DE  
C.V.

RAFAEL ZÚNIGA PAWIL  
APODERADO

ÁREA RESPONSABLE DE  
LA SUPERVISIÓN Y EJECUCIÓN

LIC. GUILLERMO HERNÁNDEZ SANTOVEÑA  
GERENTE DE RECUPERACIÓN ESPECIALIZADA

NOTA: La presente hoja de firmas corresponde al Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016, celebrado entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la persona moral denominada TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., el día 24 de febrero del año 2016.

121

# ANEXO UNO

Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-201

# Especificaciones Técnicas



122

## 1. Objetivo \*

Contratación de un proveedor de servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso".

## 2. Alcance \*

A nivel Nacional

## 3. Especificaciones Técnicas \*

El objetivo del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso", es ofrecer a los acreditados REA que han agotado la cobranza social, una reducción en el pago de su hipoteca a cambio de la aportación de la vivienda con derecho de reversión a un fideicomiso creado al efecto, que les permita conservar su patrimonio al otorgarles una oportunidad adicional para regularizar su situación crediticia mediante el otorgamiento de soluciones financieras y legales que faciliten el pago o liquidación de su crédito y que, les permita seguir habitando la vivienda en calidad de depositario o mediante cualquier otra figura jurídica que conforme a las leyes locales aplicables facilite la recuperación de la vivienda para que, en caso de incumplimiento por dichos acreditados de los compromisos crediticios adoptados, los tiempos y costos de adjudicación de viviendas del Instituto se vean disminuidos y simplificados, con plena seguridad y certeza jurídica para el INFONAVIT y los propios acreditados.

El proveedor deberá obligarse a prestar los servicios de desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso", en lo sucesivo "El Programa", de conformidad a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por el Comité de Riesgos del Consejo de Administración del Instituto en su 104º Sesión Ordinaria celebrada el 25 de agosto de 2015, en cumplimiento a la resolución RCA-4986-03/15 emitida por el Consejo de Administración del INFONAVIT en su

Sesión Ordinaria 767 del 24 de marzo de 2015, aprobado por el propio Consejo de Administración el 26 de agosto de 2015 y ratificado el 9 de diciembre de 2015, conforme a lo siguiente:

- 123
- a. Diseñar e implantar, los procesos para la operación de "El Programa" incluyendo el desarrollo de las estrategias legales y financieras para la recuperación de cartera y adjudicación de las viviendas.
  - b. Proponer, para su autorización por el Infonavit, los productos, nombres comerciales, imagen, logotipos y mensajes a utilizar para "El Programa", cubriendo los costos relacionados con ello.
  - c. Diseñar y desarrollar, los actos jurídicos requeridos para la creación, funcionamiento y administración de un Fideicomiso de Garantía para la operación del "El Programa" al que los acreditados REA puedan aportar las viviendas, con derecho a reversión, manteniendo la posibilidad de seguir habitando la vivienda en calidad de depositario o mediante cualquier otra figura que conforme las leyes locales aplicables facilite su recuperación, en garantía de la reestructuración de sus créditos, bajo las características y términos autorizados por el INFONAVIT y que, de manera enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:
    - Fideicomitentes:  
El Proveedor que deberá aportar al patrimonio del Fideicomiso de Garantía los recursos necesarios para su constitución y operación.  
Los acreditados REA que aporten sus viviendas al patrimonio del Fideicomiso, con derecho de reversión, para garantizar el pago de su crédito reestructurado, pudiendo continuar habitando su vivienda en la calidad jurídica establecida al efecto.
    - Fideicomisarios:  
Los acreditados REA que aportaron sus viviendas, por los derechos fideicomisarios que adquieran del Fideicomiso y siempre que hayan liquidado su crédito reestructurado en los términos y condiciones INFONAVIT.  
El INFONAVIT que, en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de aportación y crédito reestructurado, como acreedor de las garantías hipotecarias, tendrá derecho a recibir la adjudicación y posesión de la vivienda.
    - Fiduciaria:  
La Institución que las partes de común acuerdo designen.
    - Patrimonio:

124

Las viviendas y recursos líquidos aportados por los Fideicomitentes.

- Comité Técnico Tripartita:  
Integrado por tres miembros, un miembro designados por cada uno de los Sectores del FONAVIT, con voz y voto; y un miembro, con voz y sin voto, designado por el Proveedor.  
Las decisiones se tomarán por mayoría de votos, sin que exista voto de calidad..
- Funciones del Comité Técnico:
  1. Aprobar el Programa de Trabajo y sus modificaciones
  2. Aprobar las modificaciones que en su caso proponga el Proveedor al procedimiento convencional de ejecución previsto en el Fideicomiso.
  3. Determinar los supuestos que deberán agotarse para iniciar el procedimiento convencional de ejecución en contra de los acreditados REA que hayan incumplido con su crédito reestructurado.
  4. Supervisar que el Proveedor cumpla con el Programa de Trabajo.

d. Identificar entre los acreditados REA que hayan agotado la Cobranza Social, que vayan a iniciar un proceso de recuperación, y que, cumplan con los requisitos y perfil establecidos por el Instituto que, de manera enunciativa y no limitativa serán lo siguientes.

1. Ser acreditado clasificado como REA, (acreditados del Instituto sin relación laboral que se encuentran bajo el "Régimen Especial de Amortización".
2. Estar sin relación laboral (REA) y tener su crédito vencido.
3. No haber cumplido con convenios de reestructuración administrativa de su crédito o sin voluntad de pago.
4. Haber omitido al menos 9 pagos consecutivos del crédito otorgado por el FONAVIT.
5. No haber sido originados con el producto cofinanciamiento o participación de entidades financieras.
6. No ser crédito conyugal.
7. No tratarse de créditos con estatus de vivienda abandonada, deshabitada o invadida, salvo que se ubique al acreditado

e. Promover entre los acreditados REA identificados como elegibles po el Instituto "El Programa", utilizando el nombre del FONAVIT, a través de los medios, instrumentos y esquemas de comunicación que el proveedor considere convenientes.

El proveedor tendrá acceso a la información estrictamente necesaria para la prestación de los servicios incluida en las Bases de Datos de acreditados REA del FONAVIT, de su cónyuge y terceros, con la

única finalidad de promover su inscripción al programa y deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y la implementación de los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.

El proveedor deberá crear y mantener un vínculo de acceso en la página Web, CESI's e Infonatel del Instituto que permita a los acreditados REA consultar los términos y condiciones del "Programa de Regularización de Cartera REA vía Fideicomiso", como parte de los productos institucionales.

- 125
- f. Integrar a los acreditados REA que manifiesten su voluntad de participar en "El Programa", referenciados por el Instituto como parte del proceso de Cobranza Social o referenciados por el propio proveedor respecto a los grupos de acreditados REA que le indique el Instituto, mediante los medios de atención establecidos por el proveedor, a los productos autorizados por el Instituto mediante la firma de un "Producto de Reestructura" con la consecuente aportación de su vivienda al patrimonio del Fideicomiso de Garantía establecido al efecto, que permita otorgarle el factor de pago que resulte de un estudio socioeconómico o de un dictamen de capacidad de pago como factor REA, y una vez pagado el crédito reestructurado, obtener la reversión de la propiedad de su vivienda, o; un "Producto REA-ROA" a su conyuge, concubina(o) o tercero derechohabiente que, cumpliendo con las políticas del INFONAVIT, se convierta en el nuevo acreditado del Instituto; obligándose el proveedor, a su cuenta y cargo, a asesorar durante el trámite de esta solución al acreditado REA y al Derechohabiente que adquirirá la vivienda.
- g. Gestionar, una vez establecido el nuevo factor de pago de la hipoteca, en el caso de "Producto de Reestructura", la aportación de la vivienda por parte del acreditado al Fideicomiso de Garantía constituido al efecto, recibiendo a cambio de ello el acreditado, certificado por lo derechos fideicomisarios que adquiere del fideicomiso, continuando habitando la vivienda y asumiendo la responsabilidad de mantenerla en buenas condiciones de habitabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones, servicios, cuotas de mantenimiento y gastos de conservación.
- h. Ejercer, previas instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso de Garantía creado al efecto y con sujeción a los términos del procedimiento convencional de ejecución previsto en el mismo, respecto de los acreditados REA que participen en mediante el "Producto de Reestructura y hayan incumplido con el pago del crédito reestructurado, todas las acciones y realizar todos los actos jurídicos

que sean necesarios para recuperar la posesión de las viviendas y adjudicar su propiedad al INFONAVIT.

- i. Gestionar, en el caso de cumplimiento de pago de los créditos reestructurados, la reversión de las viviendas a los acreditados REA que hayan liquidado totalmente su crédito conforme a las políticas del INFONAVIT.
- j. Los pagos de crédito que realice el acreditado REA que se adscriba a "El Programa" deberán ser realizados mensualmente conforme al monto acordado y mediante los mismos canales de pago que tiene el Instituto, dado que en todo momento el acreditado mantiene sus obligaciones bajo el crédito INFONAVIT.
- k. Si el acreditado REA inscrito en "El Programa" recupera su relación laboral se mantendrá en el Fideicomiso de Garantía, y tendrá que cubrir el mayor entre el nuevo factor de pago REA acordado y el 25% de su nuevo salario. En ningún caso el factor de descuento ROA podrá exceder el 30% de su nuevo salario. En caso de perder la relación laboral nuevamente el acreditado tendrá que pagar el factor REA establecido en el convenio de reestructuración celebrado.

El proveedor se obliga a prestar los servicios profesionales requeridos por "El Programa" para la atención y solución de hasta 30,000 cuentas, que el INFONAVIT asignará mediante sucesivas "Cartas de Asignación por 1,000 cuentas cada una" emitidas al efecto, que incluirán la definición de:

- a. Tipo de servicio a contratar;
- b. Número de "Carta de Asignación";
- c. Proveedor;
- d. Cuentas asignadas;
- e. Monto máximo especificado, con IVA incluido;
- f. Firma del Responsable de Supervisión y Ejecución y el Proveedor.
- g. Leyenda que establezca que, "la asignación, reasignación o desasignación de trabajos la realizará el INFONAVIT, de acuerdo a las necesidades de sus estrategias de recuperación".
  - Vigencia, que será de hasta seis meses.

El INFONAVIT no tendrá la obligación de un mínimo o máximo de cuentas, siendo facultad de el INFONAVIT las de decidir con base en sus estrategias de recuperación de cartera, que incluirá la evaluación que haga el Instituto de la prestación del servicio ejecutado por el Proveedor, el número de cuentas a asignar.

El Proveedor se deberá comprometer a cumplir con los tiempos y costos

# Especificaciones Técnicas



objetivo de "El Programa"

12x

## 4. Entregables \*

El Proveedor deberá cumplir, por los servicios que realice, con los siguientes entregables, de acuerdo al tipo de soluciones obtenidas, mediante el esquema y mecanismo establecido al efecto por el Instituto:

Concepto	Fecha de entrega	Responsable de Validar
1. Convenio de Reestructuración del Crédito, con aportación de vivienda que se realice al Fideicomiso constituido al efecto por un acreditado REA referenciado por el INFONAVIT como parte del proceso de Cobranza Social.	Mensual	Gerente de Recuperación Especializada de la Subdirección General de Administración de Cartera.
2. Convenio de Reestructuración del Crédito, con aportación de vivienda que se realice al Fideicomiso constituido al efecto por un acreditado REA referenciado por el Proveedor como parte del proceso de promoción del "Programa de Regularización de Cartera REA vía Fideicomiso"	Mensual	Gerente de Recuperación Especializada de la Subdirección General de Administración de Cartera.
3. Escrituras correspondientes a la formalización de solución conforme al "Producto REA-ROA" como parte del "Programa de Regularización de Cartera REA vía Fideicomiso"	Mensual	Gerente de Recuperación Especializada de la Subdirección General de Administración de Cartera.



120

4. Escrituras correspondientes a la formalización de la posesión y adjudicación a INFONAVIT de vivienda recuperada en pago de créditos reestructurados con incumplimiento de pagos como parte del "Programa de Regularización de Cartera REA vía Fideicomiso"	Mensual	Gerente de Recuperación Especializada de la Subdirección General de Administración de Cartera.
---	---------	--

**3. Recursos Humanos**

El proveedor especializado asumirá toda la responsabilidad sobre el personal que emplea, sin que exista vínculo laboral alguno con INFONAVIT.

Por lo tanto, la dependencia jurídica y funcional de estos trabajadores será del proveedor.

Será responsabilidad del proveedor especializado contar con el personal suficiente para cumplir con los servicios a proporcionar al INFONAVIT, derivados del contrato de prestación de servicios.

**4. Soporte**

N/A

**5. Mantenimientos**

N/A

**6. Capacitación y/o actualización**

N/A

129

## 7. Vigencia \*

Hasta 60 meses a partir de la fecha de firma del contrato.

## 8. Forma de Pago \*

La contratación deberá realizarse de conformidad con el art. 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones, Arrendamiento de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit, que a la letra dice:

### Art 31.- Contrato Abierto

Podrán suscribirse contratos en los que se podrán establecer las cantidades máximas de bienes y servicios, o bien, el monto máximo a ejercer para la adquisición o el servicio. En estos contratos abiertos, se establecerá que no es obligatorio para el Instituto ejercer o solicitar el monto máximo o un monto determinado de bienes o servicios, así como de presupuesto.

Por lo anterior expuesto el contrato será hasta por la cantidad de 30,000 cuentas, de acuerdo a las Cartas de Asignación.

La forma de pago será mensual contra servicio realizado, previo visto bueno y validación de los entregables que le aplique a cada servicio por parte de la Gerencia de Recuperación Especializada y, presentación y autorización de la factura correspondiente.

## 9. Garantías \*

El proveedor se obliga a entregar al Infonavit y a su favor, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que reciba la Carta de Asignación correspondiente, una garantía equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total de servicios contratados establecido en la

respectiva Carta de Asignación, sin considerar el Impuesto al Valor Agregado, con el objeto de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le imponga el contrato.

130

### 10. Formato para que el proveedor presente sus propuestas técnicas y económicas \*

Formato libre.

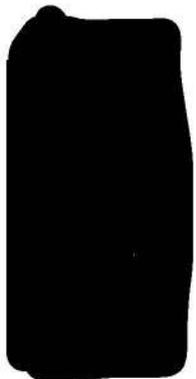
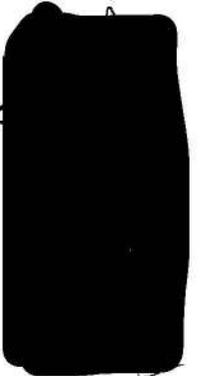
### 11. Documentos Anexos

Dictamen del Comité de Riesgos del Consejo de Administración correspondiente a la Sesión Ordinaria número 104, celebrada el 25 de agosto de 2015.

# ANEXO DOS



*Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016*





132

15 de febrero de 2016

Mtro. Juan Cristobal Gil Ramírez  
Subdirector General de Administración de Cartera  
INFONAVIT

PRESENTE.-

El presente documento contiene la Propuesta Económica de TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V. ("TELRA") con relación a los servicios que brindará TELRA al Infonavit para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización Vía Fideicomiso (en adelante, "Programa REA").

**A. Objetivo**

Ofrecer al Infonavit los servicios profesionales de TELRA para llevar a cabo el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa REA y llevar la operación del Piloto.

**B. Alcance**

El Programa REA se desarrollará a nivel nacional.

**C. Especificaciones Económicas**

El contrato será hasta por la cantidad de 30,000 (treinta mil) cuentas.

**1. Contraprestación por los servicios de TELRA**

Por la prestación de sus servicios con relación al Programa REA, TELRA tendrá derecho a recibir las siguientes cantidades por concepto de contraprestación:

(a) Por cada aportación de Vivienda que se realice al Fideicomiso REA por un Acreditado REA referenciado por el Infonavit como parte del proceso de cobranza social, la cantidad de \$5,000.00 MN (cinco mil 00/100 pesos, moneda nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente;

(b) Por cada aportación de Vivienda que se realice al Fideicomiso REA por un Acreditado REA identificado por TELRA como parte de la promoción del Programa REA, la cantidad de \$10,000.00 MN (diez mil 00/100 pesos, moneda nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente;

(c) Por cada caso de Acreditado REA solucionado conforme al esquema REA a ROA, la cantidad de \$45,000.00 MN (cuarenta y cinco mil 00/100 pesos, moneda nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente;



133

(d) Por cada Vivienda recuperada y entregada al Infonavit en pago de los Créditos Restructurados, la cantidad de \$45,000.00 MN (cuarenta y cinco mil 00/100 pesos, moneda nacional), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

2. Forma de Pago

La forma de pago será mensual contra servicio realizado, previo visto bueno y validación de los entregables que le aplique a cada servicio por parte de la Gerencia de Recuperación Especializada del Infonavit y, presentación y autorización de la factura correspondiente.

3. Garantía

TELRA prestará sus servicios para la atención y solución de hasta 30,000 (treinta mil) cuentas de Acreditados REA, conforme le sean asignados mensualmente por el Infonavit mediante Cartas de Asignación; en el entendido que el Instituto le asignará hasta 1,000 (mil) cuentas de Acreditados REA por Carta de Asignación. TELRA presentará fianza a favor del Instituto por cada Carta de Asignación, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la Carta de Asignación correspondiente, por el equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total de servicios contratados, sin considerar IVA, conforme a las soluciones realizadas al amparo del Programa REA.

4. Cesión de Derechos

Ni el Infonavit ni TELRA podrán ceder o transmitir los derechos u obligaciones que deriven del contrato que para tal efecto celebren, salvo que cuente con la autorización por escrito de la otra parte para dichos efectos.

5. Contribuciones, gastos y costos

El Infonavit y TELRA será cada una responsable del pago de los impuestos y contribuciones a su cargo de conformidad con la legislación aplicable, así como de los costos, gastos y honorarios a su cargo relacionados con el contrato que al efecto celebren.

Quedamos a sus órdenes para cualquier asunto relacionado con el particular.

Atentamente,

TELRA S.A.S. de C.V.  
Por: Rafael Zaga Tawil



15 de febrero de 2016

134

Mtro. Juan Cristobal Gil Ramírez  
Subdirector General de Administración de Cartera  
INFONAVIT

PRESENTE.-

El presente documento contiene la Propuesta Técnica de TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V. ("TELRA") con relación al Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) Vía Fideicomiso (en adelante, "Programa REA").

#### A. Objetivo

Ofrecer al Infonavit los servicios profesionales de TELRA para llevar a cabo el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa REA y llevar la operación del Piloto.

#### B. Alcance

El Programa REA se desarrollará a nivel nacional.

#### C. Especificaciones Técnicas

El Programa REA es el esquema que tiene como propósito regularizar los Créditos que los Acreditados REA adeudan al Infonavit ("Cartera REA"), mediante el ofrecimiento a los Acreditados REA que han agotado la cobranza social de soluciones financiera para que paguen o liquiden su Crédito, tales como (i) una reducción en el pago de su crédito hipotecario con la consecuente aportación de su Vivienda al patrimonio del Fideicomiso REA, con derecho de reversión, con lo cual el Acreditado REA puede seguir habitando su Vivienda en calidad de depositario o mediante cualquier otra figura jurídica que conforme a las leyes locales aplicables facilite la recuperación de la Vivienda para que, en caso de incumplimiento del Acreditado REA a los compromisos crediticios adoptados, los tiempos y costos de adjudicación de su Vivienda a favor del Instituto se vean disminuidos y simplificados, con plena seguridad y certeza jurídica para el Infonavit y el propio Acreditado REA; o (ii) que se le ofrezca a su cónyuge o concubino o tercero derechohabiente, en caso de cumplir con las políticas del Infonavit, un Crédito Infonavit para que con los recursos de dicho Crédito se amortice el Crédito REA.



135

- i. Diseñar e implantar los procesos para la operación del Programa REA, incluyendo el desarrollo de las estrategias legales y financieras para la recuperación de cartera y adjudicación de las Viviendas en favor del Infonavit.
- ii. Proponer los productos, nombres comerciales, imagen, logotipos y mensajes a utilizar, conforme a los términos y condiciones autorizados por el Infonavit, cubriendo los costos relacionados con ello.
- iii. Diseñar y desarrollar, los actos jurídicos necesarios para la constitución, funcionamiento y administración de un Fideicomiso de Garantía para la operación del Programa REA (Fideicomiso REA), al que los Acreditados REA puedan aportar sus viviendas, con derecho de reversión manteniendo la posibilidad de seguir habitando la vivienda en calidad de depositario o mediante cualquier otra figura que conforme a las leyes locales aplicables facilite la recuperación de la vivienda, en garantía de la restructuración de los créditos, bajo las características y términos autorizados por el Infonavit, y que de manera enunciativa mas no limitativa, serán los siguientes:
  - a) Fideicomitentes:
    - TELRA, quien en tal carácter aportará al patrimonio del Fideicomiso REA los recursos que estime necesarios para la constitución y operación del fideicomiso.
    - Los Acreditados REA que aporten a al patrimonio del fideicomiso, con derecho de reversión, sus respectivas Viviendas para garantizar el pago de su Crédito Reestructurado, pudiendo seguir habitando sus respectivas Viviendas REA, ya sea en calidad de depositario o cualquier otra figura jurídica que facilite la recuperación de la Vivienda.
  - b) Fideicomisarios:
    - Los acreditados REA que aporten sus Viviendas al patrimonio del Fideicomiso REA, quienes en tal carácter recibirán un certificado fiduciario por los derechos fideicomisarios que adquieran del Fideicomiso REA y, siempre que hayan pagado al Infonavit la totalidad del Crédito Reestructurado, tendrán el derecho de readquirir la propiedad de su Vivienda.
    - El Infonavit quien en tal carácter y en caso de incumplimiento del Acreditado REA al Crédito Reestructurado, tendrá derecho a recibir la adjudicación de la Vivienda en pago del Crédito Reestructurado.

- c) Fiduciaria: La institución que las Partes de común acuerdo designen.
  - d) Comité Técnico: Integrado por 4 (cuatro) miembros: 3 (tres) designados por cada uno de los sectores del Infonavit y 1 (una) persona designada por TERLA; en el entendido que el miembros designado por TERLA tendrá voz pero no voto. Ninguno de los miembros del Comité Técnico tendrá voto de calidad para decidir las votaciones empatadas y las decisiones se tomarán por mayoría de votos.
  - e) Funciones del Comité Técnico:
    - Aprobar el programa de trabajo y sus modificaciones;
    - Aprobar las modificaciones que en su caso proponga TERLA al procedimiento convencional de ejecución previsto en el Fideicomiso;
    - Determinar los supuestos que deberán agotarse para iniciar el procedimiento convencional de ejecución en contra de los Acreditados REA que hayan incumplido con su Crédito Reestructurado; y
    - Supervisar que TELRA cumpla con el programa de trabajo acordado.
  - f) Patrimonio del Fideicomiso REA:
    - La aportación inicial que realice TELRA;
    - Las Viviendas que aporten los Acreditados REA.
- iv. Identificar entre los Acreditados REA que hayan agotado la cobranza social, los que cumplan con los requisitos establecidos por el Infonavit, a saber de manera enunciativa mas no limitativa:
- (a) Ser acreditado identificado como REA por parte del Instituto.
  - (b) Estar sin relación laboral y tener su Crédito vencido;
  - (c) No haber cumplido con convenios de reestructuración administrativa de su Crédito o sin voluntad de pago;
  - (d) Haber omitido al menos 9 pagos consecutivos del crédito otorgado por el Infonavit;
  - (e) No haber sido originados con al producto cofinanciamiento o participación de entidades financiera;
  - (f) No ser un crédito conyugal; y
  - (g) No tratarse de créditos con estatus de vivienda abandonada, deshabitada o invadida, salvo que se ubique al Acreditado.



137

todas las acciones y realizar todos los actos jurídicos que sean necesarios para recuperar la posesión de las Viviendas y adjudicar su propiedad al Infonavit;

- x. En el caso de cumplimiento de pago del Crédito Reestructurado, gestionar la reversión de las Viviendas a los Acreditados REA que participen en el Programa REA y hayan liquidado totalmente su Crédito Reestructurado;
- xi. Los pagos de crédito que realicen los Acreditados REA que participen en el Programa REA deberán ser mensuales conforme al monto acordado y mediante los mismos canales de pago que tiene el Instituto, pues el acreditado REA mantiene en todo momento sus obligaciones bajo el crédito Infonavit;
- xii. Si el Acreditado REA inscrito en el Programa REA recupera su relación laboral, se mantendrá en el Fideicomiso REA y no tendrá derecho a revertir su vivienda, hasta la liquidación total de su Crédito Reestructurado; y
- xiii. TELRA prestará sus servicios para la atención y solución de hasta 30,000 (treinta mil) cuentas de Acreditados REA, conforme las mismas sean asignadas por el Infonavit mediante Cartas de Asignación emitidas mensualmente por hasta 1,000 (mil) cuentas de Acreditados REA, cada una.

**D. Entregables**

TELRA deberá entregar mensualmente al Infonavit, por los servicios que realice, los siguientes documentos, de acuerdo al tipo de solución obtenida, mediante el esquema y mecanismo establecido al efecto por el Instituto:

Entregable	Periodicidad
Convenio de Reestructuración de Crédito con la consecuente aportación de Vivienda al Fideicomiso, celebrado con Acreditado REA referenciado por el Infonavit como parte del proceso de cobranza social.	Mensual
Convenio de Reestructuración de Crédito con la consecuente aportación de Vivienda al Fideicomiso, celebrado con Acreditado REA referenciado por TELRA como parte de la promoción del Programa REA.	Mensual

Escritura celebrada para la formalización de soluciones REA – ROA como parte del Programa REA.	Mensual
Escritura celebrada para la formalización de la posesión y adjudicación de Vivienda recuperada en pago de crédito al amparo del Programa REA.	Mensual

**E. Recursos Humanos**

TELRA asumirá toda la responsabilidad sobre el personal que empleé para la prestación de los servicios, sin que exista vínculo laboral alguno con Infonavit. La dependencia jurídica y funcional de esos trabajadores será de TELRA. TELRA deberá proporcionar Ejecutivo(s) de Cuenta y números telefónicos y correo de contacto para atender al Infonavit de ser necesario.

**F. Soporte**

No aplica

**G. Mantenimiento**

No aplica

**H. Capacitación**

No aplica

**I. Vigencia**

La vigencia del contrato que al efecto celebren las partes, será de hasta 60 meses contados a partir de la firma del contrato.

Quedamos a sus órdenes para cualquier asunto relacionado con el particular.

Atenta

TELRA [Redacted] de C.V.

Por: Rafael ~~Zaga~~ Tawil [Redacted]

# ANEXO TRES

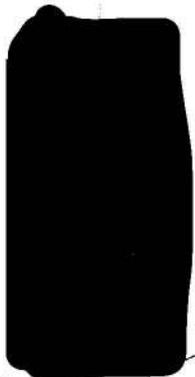
*Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-201*

ANEXO

140

Documentos que integrarán el expediente del personal que contrate "EL PROFESIONISTA".

Datos para capturar de los empleados
<ul style="list-style-type: none"><li>Aviso de privacidad de datos simplificado (*)</li></ul>
<b>Datos generales</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Nombre(s) y apellidos (*)</li><li>CURP (*)</li><li>NSS (*)</li><li>RFC</li><li>Fecha de nacimiento</li><li>Empresa a la que pertenece (*)</li><li>Cargo / puesto</li><li>Genero</li><li>Estado civil</li><li>Teléfono particular, teléfono celular y correo electrónico (*)</li><li>Persona de contacto</li></ul>
<b>Datos de soporte</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Acta de nacimiento</li><li>Copia del IFE</li><li>Contrato de trabajo individual y/o servicios profesionales (*) firmado por ambas partes</li><li>Identificación como empleado proveedor (*)</li><li>Sueldo u honorarios (*)</li><li>Antigüedad trabajo actual (*)</li></ul>
<b>Datos como acreditado Infonavit</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Numero de crédito Infonavit (si es que tiene crédito)</li></ul>



# ANEXO CUATRO

*Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016*



**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ÁLVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

ACUERDO por el que se reforma el Código de Ética del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Al margen de un logotipo, que dice: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS ADECUACIONES AL CÓDIGO DE ÉTICA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 10 fracción IX de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el capítulo III, regla Octava fracción III inciso c) de las Reglas de Operación de la Asamblea General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 18 de noviembre de 2005, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que el Código de Ética del Infonavit fue aprobado mediante el Acuerdo 1265, tomado en la sesión ordinaria número 90 de la H. Asamblea General del Infonavit, celebrada el 20 de abril de 2006, y fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2007.
2. Que con fundamento en el artículo 18, fracción II, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en la sesión ordinaria número 660, celebrada el día 17 de noviembre de 2009, la H. Comisión de Vigilancia del Infonavit emitió la Resolución RCV-0340-11/09 mediante la cual aprobó la remisión de la propuesta de modificación al Código de Ética del Instituto a la H. Asamblea General del Infonavit; y.
3. Que con base en lo anterior, en la sesión ordinaria número 97, celebrada el 10 de diciembre de 2009, la H. Asamblea General del Infonavit tomó el Acuerdo número 1466, mediante el cual se aprobaron las adecuaciones al Código de Ética del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, instruyendo a la Administración del Infonavit para proceder a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

La H. Asamblea General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores expide el siguiente: ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS ADECUACIONES AL CÓDIGO DE ÉTICA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

**CÓDIGO DE ÉTICA  
DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

**Presentación**

El Infonavit es una institución de carácter social que proviene de una legítima aspiración de los trabajadores a obtener crédito para adquirir vivienda y contar con una pensión suficiente para su retiro. El trabajo que realizamos tiene una repercusión directa y significativa en la vida de millones de personas, derechohabientes, acreditados y sus familias. No podemos pasar por alto la importancia de tener una casa propia y de lo que hacemos para ayudar a la gente a adquirirla



# INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ÁLVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

La Ley del Infonavit, vigente desde el 24 de abril de 1972, determinó en sus Artículos 1º, 2º y 3º, que es de utilidad social y de observancia general en la República; que el Infonavit es un organismo de servicio social que tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

Esto además significa el reconocimiento de los derechos fundamentales de los trabajadores, su dignidad y su valor como persona humana por encima de cualquier consideración económica o material que concrete la determinación crediticia, y se asigne una conducta de servicio hacia los derechohabientes y acreditados.

El Infonavit se encuentra legitimado para mantener su papel en la sociedad como la hipotecaria social de los trabajadores. Esta legitimidad la hemos alcanzado asumiendo valores y conductas éticas en respuesta a las necesidades básicas de vivienda para un sector importante de trabajadores de México.

Cierto es que el Infonavit, desde sus orígenes, persevera el respeto a la dignidad humana, de ahí la necesidad de establecer un Código de Ética que regule las conductas de sus trabajadores, funcionarios, así como de los miembros de los Órganos del Instituto, impulsando los valores institucionales: Integridad, Nobleza, Fortaleza, Optimismo, Nacionalismo cultural, Aprendizaje permanente, Vocación social y de servicio, Innovación y Transparencia.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto deben contribuir al logro de los objetivos institucionales y tener una clara vocación social para proporcionar el mejor servicio y atención a los derechohabientes y acreditados, así como mantener en las mejores condiciones financieras el Fondo Nacional de la Vivienda, ya que forma parte sustantiva del patrimonio de los trabajadores.

### Nuestra Misión

Contribuir al bienestar de nuestros trabajadores y sus familias, al cumplir con la responsabilidad social que nos ha sido encomendada:

- Poniendo a su alcance productos de crédito e información que les permita tomar la mejor decisión para satisfacer sus necesidades de vivienda y constituir un patrimonio familiar de acuerdo a sus intereses.
- Impulsando la creación de espacios habitacionales sustentables y competitivos que generen bienestar social, propicios para el desarrollo de comunidades más humanas y armónicas.
- Enriqueciendo el conocimiento de los trabajadores y sus familias en cuanto a: ahorro, crédito, patrimonio y retiro y promoviendo una cultura sobre la importancia de vivienda en comunidades que generen bienestar social y plusvalía.
- Otorgando rendimientos a su ahorro para mejorar su capacidad de compra o pensión

### Nuestra Visión

Sobre el cimiento del tripartismo y la autonomía, contribuiremos a la prosperidad de México siendo la institución que materializa el esfuerzo de los trabajadores por incrementar su patrimonio y bienestar, al financiar sus requerimientos de vivienda en un entorno sostenible, propicio para desarrollar su potencial individual y en comunidad mejorando así su calidad de vida



# INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ALVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

## Alcance

Todos los trabajadores, funcionarios y miembros de los Organos del Instituto, así como cualquier otra persona que trabaje con los mismos o que represente al Instituto directa o indirectamente deben observar el presente Código.

## Conductas éticas

Es obligación de los trabajadores, funcionarios y miembros de los Organos del Instituto; independientemente de su jerarquía o condición, satisfacer los fines del Instituto con idoneidad, prestigio y superación, para lo cual es imprescindible que se conduzcan, tanto en el ámbito interno de trabajo como en el externo, en la atención de los derechohabientes y de la sociedad, atendiendo siempre a las siguientes conductas éticas:

- Guardar pleno respeto, recíprocas atenciones y proporcionar la colaboración que se requiera en el desempeño de sus actividades;
- Desarrollar, con esmero, productividad y excelencia, las actividades que le son propias, a fin de obtener resultados positivos y disminuir costos y tiempos perdidos;
- Salvaguardar el patrimonio del Instituto, comunicando con oportunidad cualquier daño, mal uso, sustracción indebida o cualquier otro hecho que lo afecte;
- Prestar los servicios que les corresponden con apego a los valores institucionales y con excelencia en el servicio, actuando siempre con imparcialidad;
- Actuar con honradez, rectitud e integridad; cualidades de observancia obligatoria en la lucha contra la corrupción;
- Guardar discreción y reserva sobre documentos, hechos e información a que tengan acceso y conocimiento, en razón al ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, atendiendo a su clasificación de información pública, reservada o confidencial, para su acceso o no a terceros;
- Procurar su continua superación personal y profesional, que le permita incrementar sus conocimientos, experiencias y solidez moral, reconociendo su valor como ser humano;
- Compartir sus conocimientos y experiencias, y concurrir a la capacitación que el Infonavit debe impartir para la superación del Instituto;
- Ejercer la vocación de servicio y de orientación social, que define al Infonavit y a quienes forman parte de él;
- Adoptar actitudes positivas que favorezcan la unión, la integración, la participación y la comunicación.
- Fomentar una actitud de excelencia en el servicio hacia los usuarios internos, en beneficio de los usuarios externos.
- Actuar con cordialidad, respeto, compromiso y actitud de servicio, normas de imprescindible observancia en el trato para los derechohabientes, acreditados y la sociedad en general.



## INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ÁLVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

148

- Promover el progreso y el bien común por encima de cualquier interés personal; su observancia enaltece la conducta;
- Velar e impulsar porque el derecho habitacional se cumpla con veracidad, pleno respeto y con la atención que merecen los trabajadores, y
- Acatar la Ley del Infonavit y sus reglamentos, preservando la autonomía y la naturaleza tripartita del Instituto.

### Conducta con respecto al Instituto

#### Protección de bienes.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de salvaguardar los bienes tangibles e intangibles, tanto del Infonavit como de los derechohabientes, acreditados, empresarios y proveedores, considerando que su buen uso es fundamental para el cumplimiento de la misión del Instituto.

Son bienes tangibles o intangibles: edificios, equipo, efectivo, certificados de vivienda, planes estratégicos, información sobre derechohabientes, acreditados, proveedores y empresarios, tecnología de información, identidad e imagen, los servicios, la propiedad intelectual (modelos de operación y sistemas de información) y la propiedad material.

#### Registros e informes financieros.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de garantizar que los registros, informes y controles financieros reflejen de manera fidedigna y exhaustiva todos los aspectos relacionados a la condición financiera y los resultados de las operaciones del Instituto, observando rigurosamente las sanas prácticas y principios contables.

Son registros financieros, los documentos como estados financieros, informes, declaraciones fiscales, soportes y otros similares que reflejen las operaciones del Instituto.

#### Comunicaciones Institucionales.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de observar las políticas de comunicación institucional, referentes a publicaciones y entrevistas con los medios de difusión y otras presentaciones en público que se relacionen con las actividades del Instituto.

#### Sistemas de cómputo e información electrónica.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de cumplir con los lineamientos de seguridad de la información, en materia de uso de sistemas de cómputo e informática

En ese sentido, el acceso a los sistemas, al procesamiento y almacenamiento de datos, así como el hardware y software que de manera individual tienen asignado, debe utilizarse solo para los propósitos autorizados

Asimismo, deben estar conscientes que la información que generen y desarrollen, como resultado de sus actividades, es propiedad del Instituto

### Conducta en el centro de trabajo



# INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ÁLVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

## Excelencia en el servicio.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto, tienen la responsabilidad de responder eficientemente a las necesidades y expectativas de servicio de nuestros usuarios internos, derechohabientes, acreditados, patrones y de la sociedad en general, que permita mantener e incrementar la imagen de credibilidad, confianza e integridad del Infonavit, así como la satisfacción propia.

## Respeto a la diversidad.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto tienen la responsabilidad de promover un ambiente de trabajo donde tiene cabida la diversidad y en el que se valora y respeta las diferencias, en el que todos son tratados con dignidad, igualdad y respeto. Deben fomentar un clima laboral en el que no se permita el ejercicio de prácticas discriminatorias por raza, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, edad o capacidades diferentes.

Un principio de la cultura organizacional del Instituto es el de brindar igualdad de oportunidades a todas las personas calificadas en las diversas prácticas de empleo, como son el reclutamiento y la selección, la compensación, el entrenamiento y la capacitación que facilite la promoción y el ascenso de los trabajadores.

## Respeto a la dignidad de las personas.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto tienen la responsabilidad de velar por el respeto a los derechos humanos y de ninguna forma propiciar el desarrollo de situaciones de cualquier tipo de acoso e intimidación en las relaciones laborales, profesionales o contractuales establecidas en el ejercicio de sus funciones.

## Salud y Seguridad.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de adoptar las mejores prácticas en materia de salud y prevención de riesgos laborales. Deben asumir la obligación de mantener su lugar de trabajo seguro y saludable, así como desarrollar una conciencia de seguridad individual y colectiva.

Deben comprometerse con alcanzar altos niveles de productividad y eficiencia por lo que un clima laboral amonioso debe orientarse a prevenir el abuso del alcohol y el consumo de drogas y sustancias químicas ilegales.

## Conducta ante los derechohabientes, acreditados, patrones y sociedad en general

### Actividades políticas.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto tienen la responsabilidad de ejercer sus derechos políticos siempre y cuando no interfieran con el cumplimiento de sus deberes y responsabilidades. Sus actividades políticas deben ser desempeñadas estrictamente en sus capacidades individuales o colectivas, fuera de los horarios de trabajo y sin utilizar activos, el nombre o logotipo del Instituto.

### Conflicto de Intereses.

#### Delincuencia

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto tienen el compromiso de que en



# INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ALVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

cualquier asunto en el que tengan posible conflicto de intereses deben manifestarlo y abstenerse de toda intervención en dicho asunto. Igualmente deben abstenerse de promover o participar, a título personal, en la atención de solicitudes, planteamientos o recursos que cualquier tercero promueva ante el Instituto.

### Regalos.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto sólo pueden aceptar regalos o cortesías si se trata de obsequios que no sean dinero en efectivo, y que tengan un valor nominal inferior o igual al valor acumulado en el año equivalente a 10 veces el salario mínimo diario vigente.

### Empiso.

Los trabajadores y funcionarios del Instituto no deben desempeñar su trabajo y a la vez brindar sus servicios para cualquier organización que realice operaciones con el Instituto.

### Familiares.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto que tengan algún familiar trabajando en el Instituto, o pretendan que algún familiar ingrese a trabajar al Instituto, deben apegarse a las políticas de reclutamiento, selección y contratación de personal establecidas por el Infonavit.

### Transacciones comerciales de índole personal o de grupo.

Los trabajadores y funcionarios deben evitar, dentro de las operaciones del Instituto, la realización de transacciones comerciales en donde exista un interés económico, personal, familiar o del grupo, directo o indirecto.

## Transparencia en la información

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto tienen la responsabilidad de velar y proveer lo necesario para garantizar el acceso de toda persona a la información que genera el Infonavit.

Asimismo, tienen la obligación de salvaguardar y utilizar de forma responsable, segura y objetiva la información clasificada como confidencial y reservada, respetando el carácter de reservada de acuerdo a los lineamientos de transparencia y acceso a la información del Infonavit aprobados por la Asamblea General.

Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto tienen la responsabilidad de advertir, entre ellos o a terceros, cuando por razón justificada se revele información confidencial y/o reservada, sobre la naturaleza de confidencialidad y apegarse a los lineamientos de transparencia y acceso a la información del Infonavit.

## Violaciones al Código de Ética

Las violaciones a este Código serán objeto de sanciones. Las sanciones se aplicarán conforme a la normatividad interna del Instituto en materia laboral, así como a las disposiciones legales aplicables.

Todos los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto deben emprender las acciones necesarias para asegurar

- Que los miembros de los Órganos del Instituto reporten las violaciones de leyes, reglas o regulaciones del Código de Ética a la Comisión de Vigilancia.



**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**  
BARRANCA DEL MUERTO 280 GUADALUPE INN  
DELEGACIÓN: ALVARO OBREGÓN 01029, MÉXICO, D.F.

- Que los trabajadores y funcionarios del Instituto reporten las violaciones de leyes, reglas o regulaciones del Código de Ética a la Subdirección General de Administración de Personas, y
- ~~Que el Instituto no permita represalias por cualquier reporte realizado.~~

**Cumplimiento del Código de Ética**

~~Los trabajadores, funcionarios y miembros de los Órganos del Instituto deben cumplir este Código de Ética en sus actividades internas y externas para la atención de los derechohabientes, acreditados y sociedad en general. Para ello, es necesario conocerlo a fondo; ser sensibles y conducirse conforme a los valores institucionales.~~

La Administración del Instituto deberá emprender las acciones necesarias para promover el conocimiento y cumplimiento de este Código de Ética.

**Revisiones del Código de Ética**

Este Código de Ética podrá ser revisado periódicamente por la Comisión de Vigilancia; quien, en su caso, presentará sus propuestas de modificación a la Asamblea General.

**Entrada en vigor**

Este Código de Ética sustituye al aprobado en la sesión ordinaria número 90 de la H. Asamblea General, celebrada el día 20 de abril de 2006, y entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por la Asamblea General del Infonavit.

-----  
Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los once días del mes de diciembre de dos mil nueve, en cumplimiento al Acuerdo número 1466, tomado en la sesión ordinaria número noventa y siete de la H. Asamblea General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Jorge Pulido Vázquez, Secretario General y de Asuntos Jurídicos. - Rúbrica; Javier Delgado Parra, Gerente de Órganos Colegiados Centrales. - Rúbrica.

Atentamente,

El Secretario General y de Asuntos Jurídicos,

El Gerente de Órganos Colegiados Centrales.

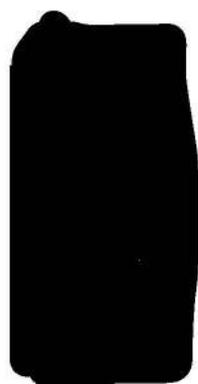
Jorge Pulido Vázquez

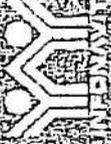
Javier Delgado Parra

# ANEXO CINCO

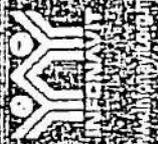
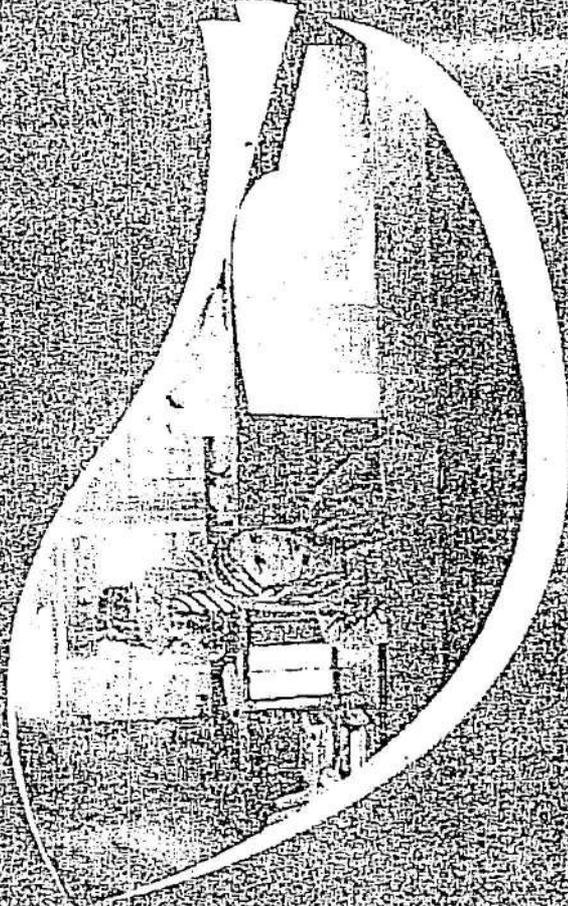


*Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016*





Guía de Responsabilidad Social de  
los proveedores del Instituto del Fondo  
Nacional de la Vivienda para los Trabajadores



## Conducta ética

La Guía de Responsabilidad Social, proporciona a los proveedores un marco para comprender que se espera de ustedes en cuanto al desempeño y a la toma de decisiones.

Detalla principios claves y conductas de apoyo que surgen de nuestros valores esenciales.

Los principios de responsabilidad social del proveedor, están basados en el Código de Ética del Infonavit y buscan resaltar los principios y comportamientos que definen nuestra relación con los proveedores.

Nuestros proveedores deberán difundir dentro de su organización la presente Guía y fomentar su aplicación.



## Conductas ante derechohabientes, acreditados, patronos y sociedad en general

El Infonavit espera que sus proveedores satisfagan los requerimientos y/o necesidades del Instituto con comportamientos que vayan alineados a la vocación social y atención al servicio que se presta, para lo cual es imprescindible que se conduzcan siempre a las siguientes conductas éticas:

■ Contribuir a la salvaguarda del patrimonio del Instituto, comunicando con oportunidad cualquier mal uso de los recursos institucionales del que tenga conocimiento.

■ Guardar discreción y reserva sobre documentos, hechos e información a que tenga acceso y conocimiento.

■ Actuar con honradez, rectitud e integridad evitando con ello su participación en cualquier acto de corrupción.

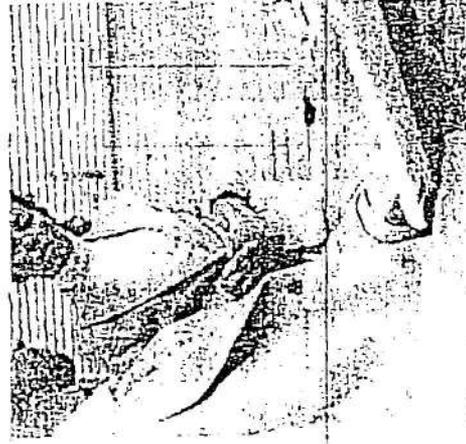
■ El trato con cordialidad, respeto y compromiso son conductas imprescindibles para los derechohabientes, acreditados y patronos.

## Conductas con respecto al Instituto

Garantizar que los registros, informes y controles financieros reflejen de manera fidedigna y exhaustiva todos los aspectos relacionados con la condición financiera y los resultados de las operaciones del proveedor, observando rigurosamente las normas prácticas y principios contables.

En caso de acceder a sistemas de cómputo e informática propiedad del Instituto, debe cumplir con las políticas institucionales de seguridad. El acceso a los sistemas, al procesamiento y almacenamiento de datos, así como al hardware y software que de manera individual tienen asignados, deben utilizarse sólo para los propósitos autorizados.

La información que generen y desarrollen, como resultado de sus actividades, es propiedad del Instituto, de acuerdo con el contrato de servicios estipulado y firmado.



5 |

## Conductas en el centro de trabajo

Es deseable que los proveedores promuevan en sus organizaciones un ambiente de trabajo donde tenga cabida la diversidad en el que se valore y se respeten las diferencias en el que todos los trabajadores con dignidad, igualdad y respeto. Fomentar un clima laboral en el que no se permita el ejercicio de prácticas discriminatorias por raza, religión, nacionalidad, sexo, orientación sexual, edad o capacidades diferentes.

Velar por el respeto a los derechos humanos y de ninguna forma propiciar el desarrollo de situaciones de cualquier tipo de acoso o intimidación en las relaciones laborales, profesionales o contractuales establecidas en el ejercicio de sus funciones.

Deben comprometerse con alcanzar altos niveles de productividad y eficiencia por lo que un clima laboral armonioso debe orientarse a prevenir el abuso del alcohol y el consumo de drogas y sustancias químicas ilegales.

Adoptar las mejores prácticas en materia de salud y prevención de riesgos laborales, asumiendo la obligación de mantener su lugar de trabajo seguro y saludable, así como desarrollar una conciencia de seguridad individual y colectiva:

6 |

152

## Conductas ante empleados y funcionarios del Instituto

En cualquier asunto en el que tengan posible conflicto de intereses deben manifestarlo y abstenerse de toda intervención. Igualmente deben abstenerse de promover o participar, a título personal, en la atención de solicitudes, planteamientos o recursos que cualquier tercero promueva ante el Instituto.

Los proveedores deben evitar:

- Realizar transacciones comerciales en donde exista un interés económico, personal, familiar o del grupo que represente de manera directa o indirecta.
- Ofrecer regalos o cortesías que tengan un valor nominal superior al valor acumulado en el año equivalente a 10 veces el salario mínimo diario vigente.
- Obsequiar dinero en efectivo.
- Recibir servicios a título personal de trabajadores y funcionarios del Instituto.

Si surge un problema ético o de cumplimiento legal que le genere dudas, usted tiene la responsabilidad de plantearlo a la Contraloría Interna del Instituto.

## Responsabilidad del proveedor

Como proveedor, su rol comienza pero no finaliza con la compración del Código de Ética y los valores del Infonavit.

Denuncie cualquier violación al Código de Ética y de esta Guía en el Sitio de Internet del Infonavit: [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx)  
Puede hacerlo en forma anónima.

